



PLAN GENERAL DE MELILLA - MEMORIA JUSTIFICATIVA -



DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL

JUNIO 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA

Junio de 2021

Equipo redactor:

Jesús Quesada Polo - Arquitecto Director

Julio Turmo de Padura - Arquitecto

Mario Valero Moya - Arquitecto



INDICE

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	4
1.1. ANTECEDENTES	4
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA DE 1995	6
1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	8
1.4. TRAMITACIÓN	12
1.5. PRINCIPALES CAMBIOS ENTRE EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE Y LA PROPUESTA DE PGMO PARA SU APROBACIÓN PROVISIONAL.	12
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	16
2.1. LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE MELILLA	16
2.1.1. Encuadre territorial	16
2.1.2. Usos presentes en el suelo	22
2.1.3. Aptitud de los terrenos para su utilización urbana	28
2.1.4. Valores de características territoriales, naturales, históricas, culturales o paisajísticas existentes en el ámbito del plan.	28
2.2. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO	29
2.2.1. Evolución histórica y planeamiento vigente con anterioridad	29
2.2.2. Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución	37
2.2.3. Desarrollo de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo	42
2.2.4. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las administraciones	49
2.3. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN	50
2.4. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA	50
2.4.1. Cuantificación de las necesidades de vivienda durante el periodo de vigencia del nuevo planeamiento	50
2.4.2. Cualificación de las necesidades de vivienda	52
2.4.3. Estructura del parque de viviendas	55



2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	58
2.5.1. Descripción del sistema de espacios libres	58
2.5.2. Descripción de los equipamientos públicos	60
2.5.3. Descripción de los principales equipamientos privados existentes	66
2.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD	67
2.6.1. Transporte por carretera	67
2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	69
2.7.1. Red de abastecimiento de agua potable	69
2.7.2. Puertos y Playas	88
2.7.3. Aeropuerto	95
2.7.4. Telecomunicaciones	101
2.7.5. Infraestructuras Energéticas	104
2.7.6. Residuos	109
2.8. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA	137
2.8.1. Conclusiones globales de la información urbanística	137
2.8.2. Diagnóstico sectorial e integrado	141
2.8.3. Tendencias del desarrollo urbano	143
2.8.4. Condiciones al crecimiento urbano.	147
2.8.5. Previsiones globales de la población y por grupos significativos con relación a la estructura urbana	156
2.8.6. Tendencias de las demandas con incidencia territorial	156
2.9. CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO	158
2.9.1. Calidad del Aire	158
2.9.2. Compromisos de reducción de huella de carbono e hídrica	158
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	158
3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	158
3.2. PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS	214
4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	215
ANEXOS: CUADROS DE SUPERFICIES	216
1. SUPERFICIES DE SUELO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN	216
2. SUPERFICIES ZONAS VERDES	216
3. SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS	217



1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. ANTECEDENTES

El presente documento del Plan General Municipal de Ordenación se ha desarrollado para su aprobación inicial por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla, previos los trámites de Información – Análisis y Diagnóstico, Avance de Planeamiento (2009) y documento de aprobación inicial (2012) con sus correspondientes fases de participación pública (2013). El documento que plasmaba el resultado de las 141 alegaciones presentadas, tanto admitidas como desestimadas fue presentado en marzo de 2014. Sometido dicho documento a los informes sectoriales hubo reparos por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y de la Dirección General de Navegación Aérea, por lo que la Ciudad decidió consensuar y promover los cambios necesarios para conseguir la aprobación de la Revisión del Plan General sin las limitaciones impuestas.

Estos problemas condicionaban el Plan General incluso en zonas urbanas consolidadas, ya que en la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (informada favorablemente por Confederación el 05/10/2013), amplias zonas del centro de la ciudad quedaban en zona inundable, con la limitación de usos que eso supone.

Por RD 18/2016, de 15 de enero se aprobó el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la demarcación Hidrográfica de Melilla. Entre varias CCAA se consiguió modificar, por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, el RD 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que flexibiliza la aplicación de los riesgos de inundación en zonas urbanas consolidadas.

En virtud de las servidumbres Aeronáuticas provocadas por la zonificación acústica del Aeropuerto de la Ciudad, amplias zonas de la carretera de Farhana estaban afectadas por la zonificación acústica del Aeropuerto, lo que impedía autorizar usos residenciales, asistenciales, docentes, etc. Ante esta situación, se optó por impulsar una actualización del Plan Director del Aeropuerto de Melilla (Orden FOM/508/2018, de 8 de mayo), y por establecer nuevas Servidumbres Aeronáuticas (Real Decreto 1424/2018, de 3 de diciembre).

También la tramitación de la revisión del PGOU se verá afectada por modificaciones legislativas destacándose por su incidencia urbanística:

- 1.- RD Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 2.- Ley 21/2013. de Evaluación Ambiental.
- 3.- Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y modificación de la Ley de Costas.
- 4.- RD 876/2014, del Reglamento General de Costas.
- 5.- Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.
- 6.- R.D. 1492/2011 Reglamento de Valoraciones
- 7.- Ley 37/2015, de Carreteras.

Asimismo, durante los últimos años se han desarrollado una serie de normativas y políticas nacionales e internacionales que se tenían en cuenta y se ha reforzado en esta revisión como han sido la Estrategia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano (COM 718 final de 2006), la Estrategia Española para la Sostenibilidad Urbana y Local de 2009, el Libro Verde de Sostenibilidad Urbana y Local del Ministerio A.A.M.A. y la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona de 2012, la Conferencia de la ONU sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Habitat III) Quito, 2016 y, fundamentalmente la Agenda Urbana Española de 2019 y los



Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 con especial incidencia en el Objetivo 11 Sobre Ciudades y Comunidades Sostenibles, que son:

11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países

11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo

11.5 De aquí a 2030, reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos, y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones de vulnerabilidad

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo

11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad

11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional

11.b De aquí a 2020, aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles

11.c Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales

Por lo tanto este documento que se presenta es fruto de los desarrollos anteriormente descritos y adquiere el suficiente grado de detalle y pormenorización para su aprobación provisional, con pronunciamiento expreso por parte de la Ciudad de Melilla.



Este Plan General Municipal de Ordenación consta de todos los documentos establecidos en el artículo 37 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprobada el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los previstos en el Pliego de Prescripciones Técnicas que siguieron para el procedimiento de contratación de esta Revisión y Adaptación del PGOU de Melilla.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA DE 1995

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Melilla fue aprobado por la Excm. Asamblea de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de octubre de 1995, y publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla del lunes 30 de octubre del mismo año (En el apartado 2.1.2. de la Memoria Informativa de este Plan General se desarrolla de forma más detallada el proceso de planeamiento y aprobación del P.G.O.U. vigente).

El PGOU'95 fue tramitado y aprobado conforme al Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Dicha ley en los artículos 72.2. g) y 156 del Reglamento de Planeamiento vigente, establecían:

“Art. 72.2.g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada”.

“Art. 156. Los Planes generales municipales de ordenación se revisarán en cualquiera de los casos siguientes:

- a. cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su revisión.*
- b. Cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada, o se agoten sus previsiones.*
- c. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan director territorial de coordinación. El plazo para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de este último.*
- d. Cuando otras circunstancias así lo exigieren.*

Dicho articulado quedo derogado por la STC 6/97 de 20 de marzo, y por la ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Así mismo el vigente Plan General en su artículo N.12 de las Normas Urbanísticas cita los siguientes de revisión:

- a) Se entiende por revisión del P.G.O.U. toda operación de carácter técnico-jurídico cuyo objeto sea el cambio o variación en las determinaciones descritas en él, siempre que impliquen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio (N.217 y ss.).*
- b) Se procederá obligatoriamente a la revisión del P.G.O.U. cuando afecte a los elementos mencionados anteriormente, como consecuencia de las siguientes alteraciones o cambios concretos:*



1. *Por producirse un desajuste sensible entre las previsiones de desarrollo y la actividad urbanística y, específicamente, al verificarse una escasa actividad en la aprobación del planeamiento y la ejecución urbanística en suelo urbano y urbanizable.*
 2. *Cuando se presenten, de forma no prevista, mayores necesidades de suelo y/o servicios públicos no contenidos en el P.G.O.U.*
 3. *Cuando las Administraciones Municipales o Supramunicipal planteen, con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U, restricciones al modelo de ocupación y de utilización propuesta, derivadas de la necesidad de protección de los recursos naturales y medio ambientales del municipio.*
 4. *En general, cuando las previsiones del P.G.O.U. dejen de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico, económico, o cambio de normativa legal o de cualquier otro tipo, que incidan substancialmente en las determinaciones sobre la estructura general y orgánica, y de clasificación de suelo del P.G.O.U.*
- c) *Siempre que las propuestas de revisión no obedezcan a los supuestos concretos relacionados, deberá justificarse la necesidad de los cambios y alteraciones en la estructura general y orgánica del territorio, y en de clasificación de suelo.*
- d) *La revisión que afecte a zonas verdes y espacios libres incluidos en la estructura general y orgánica del territorio deberá seguir, además el procedimiento general, el específico descrito en el art. 120 del T.R. y 162 del R.P.*

El conjunto del articulado de las leyes estatales y formativas municipales citadas unido al “Acta del Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión ejecutiva ordinaria celebrada el día 18 de abril de 2008 en el que en su punto Décimo se dice entre otros:

1. *Por el Consejo de gobierno de la Ciudad Autónoma se aprobó, en sesión de fecha 24/08/2004, el inicio de los trabajos necesarios para la redacción de la revisión y adaptación al marco legal vigente del PGOU de Melilla. Estos trabajos se encomendaron a los Servicios Técnicos de la Consejería de Fomento.*
2. *Los Servicios Técnicos de esta Consejería están sobrecargados, debido, fundamentalmente, a la complejidad en los trámites de concesión de licencia que ha supuesto la nueva normativa técnica de aplicación, tanto la incluida en el Código Técnico de la Edificación, como la correspondiente a la certificación energética de los edificios, por lo que se considera imprescindible aprobar la redacción de la Revisión y Adaptación del PGOU de Melilla a una Consultaría externa.*
Por otro lado, la necesidad de redactar un planeamiento que contemple la peculiaridad jurídico-urbanística de nuestra Ciudad (en la que es de aplicación la ley de suelo de 1976 y sus reglamentos de desarrollo, los artículos vigentes de Ley del Suelo de 1992, y Ley del Suelo de 2007), exigen un equipo técnico especializado, integrado por distintos profesionales en materias relacionadas con el urbanismo.

Por último el grado de cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de 1995, así como en las numerosas modificaciones puntuales realizadas en la ciudad (véase en apartados 2.2.1. de la Memoria Informativa de este Plan General, el desarrollo detallado de las diferentes actuaciones), hacen conveniente y necesaria la Revisión del Planeamiento actual, así como la oportunidad de su nuevo desarrollo en función de:

- a) Cumplimiento de gran parte del Planeamiento vigente: PGOU de 1995.



- b) Cambio de legislación de aplicación a la Ciudad Autónoma de Melilla, tanto por la derogación de la legislación del suelo en el momento de aprobación del vigentes PGOU, como por la reciente aprobación del nuevo texto en la materia de Suelo (LS'08).
- c) Transcurridos más del doble del periodo de tiempo “normal de aplicación” del PGOU'95 con una previsión de 8 años, habiendo transcurrido más de 15 años.
- d) Cambio de criterio en el desarrollo del planeamiento, en cuanto a su crecimiento interior (interurbano) como exterior (nuevos desarrollos).

Por todo lo antedicho, desde el punto de vista: urbanístico, legal, temporal, de cumplimiento de objetivo, de cambio del modelo de crecimiento, queda justificada la concreción y oportunidad en la revisión del PGOU'95.

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Como ya se ha dicho en esta Memoria Justificativa del PGMO de Melilla debe entenderse como continuación del documento aprobado inicialmente y del estudio de las alegaciones presentadas, su estimación o desestimación, y de los documentos de Información, Análisis y Diagnóstico, previos a la elaboración del Plan. Por lo tanto se harán referencias a los estudios realizados o bien, para una mayor comprensión, en determinados casos, se insertarán en esta memoria:

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

En este sentido, debemos significar como datos muy relevantes para esta memoria las proyecciones de población efectuadas en la memoria de información. De aquella extraíamos:

- Que la población para el año 2023, que se aproximaba a la “posible” vida del plan (2014-2015, año de aprobación más 8 años de vigencia), sea según la proyección tendencial moderada de 98.780 habitantes.
- Que debemos trabajar con dichos datos para las previsiones del Plan General para 8 años, con el horizonte de 2030.
- Que, según esas proyecciones, conforme al estudio de la distribución de población por hogares realizado, el tamaño medio familiar es de 3,7 hab./viv, lo que significaba unas necesidades de vivienda de 1ª residencia de 26.715 viviendas para el año 2023.

TENDENCIAL MODERADA	2008	2013	2019	2023
población total	71.448	83.679	91.294	98.780
movimiento natural				
nacimientos	1.333	1.400	1.634	1.729
defunciones	452	452	539	612
crecimiento natural	881	948	1096	1116
tasa natalidad	18,66	18,00	17,90	17,50
tasa mortalidad	6,33	5,80	5,90	6,20
tasa intrínseca de crecimiento	12,33	12,20	12,00	11,30



movimiento migratorio				
saldo migratorio	350	11.283	6.519	6.370
tasa de saldo migratorio	4,90	134,84	71	64
crecimiento base anual	1.231	12.231	7.615	7.486

No obstante, la última previsión del INE para el 2035 es de una población de 85.197 habitantes.

En el periodo 2013 a 2019 la población ha pasado de 83.679 hab. A 86.487 hab. donde la proyección moderada establecida en el apartado 4 del Diagnóstico es la que más se ha ajustado al crecimiento habido, con un ajuste a la baja, sin llegar a la proyección pesimista. El crecimiento calculado para 2019 era de 91.294 hab. Siguiendo los mismos criterios en una proyección moderada, actualizados a la fecha, la población estimada para 2030 no superará los 98.000 habitantes, que coincide con la proyección poblacional del I.N.E. para ese año con 97.542 hab. y 93.288 hab. para 2026 (1º cuatrienio).

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

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

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

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

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

Al igual que la organización anterior tiene una serie de inconvenientes como los vistos anteriormente, también ofrece otras ventajas como la calidad ambiental en el interior de los barrios y la marcada identidad propia de cada uno de los barrios. A esta circunstancia le acompañan la relativa baja densidad y poca altura de la edificación de la mayoría de los barrios



del conjunto urbano, la calidad arquitectónica de bastantes barrios del centro de la ciudad y la calidad del espacio público en cuanto al aspecto volumétrico de sus condiciones. Además hay que citar la privilegiada condición geográfica y la calidad paisajística de su frente marítimo.

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

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

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

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

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

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

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

“El modelo territorial y urbanístico que plantea la revisión del PGOU de Melilla es el que desarrolla estrategias que se basan en la información y el conocimiento para abordar con éxito



dos retos muy importantes para Melilla y cualquier ciudad española: el relacionado con la proyección al futuro (la sostenibilidad) y el que indica que se entra en una nueva era, la era de la información y el conocimiento.

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

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

En este sentido, para su redacción se adoptan los criterios de la Estrategia de Medio Ambiente Urbano, que propone las directrices y medidas que han de conducir a los pueblos y ciudades de España hacia escenarios más sostenibles manteniendo su competitividad, mediante el impulso a estrategias de desarrollo menos consumidoras de recursos y que favorezcan fenómenos de cohesión social frente a otros como la segregación social, a partir de la redefinición de la ciudad actual frente a otras propuestas segregadoras.

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

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

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



1.4. TRAMITACIÓN

Descritos los antecedentes respecto a la fase de Avance y Diagnóstico del Plan General donde se presentaron 112 sugerencias que sirvieron de base para la adopción de los objetivos y criterios a seguir en la elaboración del PGM, el documento para su aprobación inicial se redactó en enero de 2011, si bien la Consejería entendió que próximas las elecciones autonómicas y municipales, el documento debía posponerse hasta que el nuevo equipo de gobierno se hiciese cargo del nuevo plan, tras las elecciones el equipo de gobierno no se consolidó hasta septiembre de 2011, fecha en que se retoma el plan, que se elabora con una serie de ajustes y se presenta el 26 de septiembre de 2011, partir de ese momento se realizan una serie de comisiones informativas y deliberadoras entre el 27 de octubre de 2011 y el 27 de marzo de 2012, que sirvieron para las correcciones y ajustes necesarios para la presentación del documento para exposición pública. El 10 de mayo la Dirección General de Urbanismo propuso la aprobación inicial de la Revisión del PGM, que ratificó la Comisión de Fomento de 17 de mayo y el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma en su sesión de 25 de mayo acordó la aprobación inicial de la Revisión del PGM y su exposición, publicándose en el BOME de 1 de junio de 2012.

El PGM fue explicado durante ese mes a la ciudadanía, organizaciones políticas y más representativas de la Ciudad, así como a las diferentes administraciones sectoriales.

Durante el periodo de la exposición pública se presentaron 143 alegaciones además de diversos informes sectoriales que fueron contestadas por el equipo redactor en septiembre de 2012. Dichas alegaciones así como la contestación del equipo redactor fueron estudiadas por la Comisión de Fomento concluyendo estas el 26 de diciembre de 2013. A partir de la respuesta de la Dirección General de Urbanismo y de las comisiones informativas se redacta en febrero de 2014 el documento para la aprobación provisional.

1.5. PRINCIPALES CAMBIOS ENTRE EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE Y LA PROPUESTA DE PGM PARA SU APROBACIÓN PROVISIONAL.

Los principales cambios introducidos en la propuesta de aprobación provisional con respecto al documento aprobado inicialmente se deben a la estimación de algunas de las alegaciones presentadas, a la necesidad de adaptación de determinados ámbitos a los informes sectoriales y a la adaptación a los cambios normativos que se han producido desde entonces, representados, fundamentalmente, por la normativa hidrográfica y la aeroportuaria.

Estos cambios se materializan, sustancialmente, en los siguientes aspectos:

En el ámbito del Suelo Urbano: Lo que se inserta a continuación debe actualizarse en función de lo que se debata en Comisión de Fomento.

- Se incorpora como documento del Plan la Zonificación Acústica de Melilla, aprobada por el Pleno de la Asamblea en sesión de 11/07/2018 (BOME de 08/05/2020).
- Se ha incluido la delimitación del dominio público hidráulico (fuente: MAGRAMA), las envolventes de las áreas potencialmente inundables, los cauces con DPH cartográfico o probable, zonas inundables con alta probabilidad y zonas con riesgo potencial significativo de inundación.



- Se han incluido las nuevas delimitaciones de las zonas de seguridad del Ministerio de Defensa, según Órdenes del Ministerio de Defensa DEF/611/2018 y DEF 774/2019.
- Se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Melilla (junto con las nuevas huellas sonoras).
- Con respecto al documento aprobado inicialmente, y teniendo en cuenta el modelo territorial avanzado en las primeras fases del proceso de Revisión del PGOU de Melilla, se prevé expresamente que los cuatro Acuartelamientos ubicados en el entorno del Nuevo Hospital Militar, puedan ser objeto, una vez desafectados, de un desarrollo urbanístico en el que se deberá tener en cuenta el interés público y la dotación de equipamientos, tanto de sistema general como local. Se establecen en este Plan unas Bases mínimas que deberán ser objeto del correspondiente desarrollo, figurando, entre otras, la limitación de una edificabilidad de 1 m²c/m²s (100 viviendas por hectárea), lo que supondrá, aproximadamente, unas 1.500/1.600 viviendas, de las cuales un mínimo del 30% deberán ser protegidas."
- Modificaciones del Planeamiento desde 2014 a 2020:
 - ED África- Oceanía
 - ED Crta. Farhana
 - ED carretera Purísima-Alfonso XIII
 - ED Marzok-Farhana
 - ED Paralela al sol Carlos Lagándara
 - ED Polígono Las Margaritas
 - ED Sousa Oliveira
 - ED Antonio Machado
 - MPE 06
- Modificaciones de las actuaciones UBA: El suelo urbano sujeto a unidades de actuación (UBA), conforme al art. 117.3 LS76 ha sido objeto de numerosas alegaciones durante el primer periodo de exposición pública, habiéndose realizado ajustes por este motivo en varias de las unidades: han desaparecido cinco unidades (la UBA 1 (Cabrerizas Altas), la UBA 16 (Parque la Espiguera, que se califica de Recreativo Deportivo), la UBA 17 (que pasa a ser suelo urbanizado), la UBA 21 (Infantas), la UBA 8 (Barrio Hebreo) y la UBA 27 (vía Francesa).

Se han creado las siguientes nuevas unidades:

- La UBA 8 (Farhana, que procede del UZO 4).
- La UBA 29 (Jorge Manrique).
- La UBA 33 (que procede de la UBA Reina Regente).

Otras Unidades de Ejecución se han modificado, principalmente subdividiéndolas para facilitar su gestión:

- La UBA 5 pasa a ser la nueva UBA 1, reduciéndose su ámbito y adaptándose a la consolidación urbana.
- La UBA 4 se divide en dos (se crea la nueva UBA 31).
- La UBA 12 (Callejón de la Marina), se subdivide en los números 5, 12, 16, 30 y 32. La que ahora se identifica como el número 12 se amplía su ámbito, comprendiendo las parcelas de la Plaza Martín de Córdoba, con la finalidad de crear un espacio público de entrada al futuro Parque Central. Estas nuevas UBAs se acogerán para su desarrollo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7^a, para que se pueda compatibilizar el interés público concretado en un desarrollo urbanístico que permita la mejor integración del futuro Parque Central en la malla urbana, con el interés privado.



- La UBA 7 (Cuesta de la Viña), se ajusta el ámbito.
- La UBA 10 (plaza de las Palmeras), se reajustan cesiones incluyendo adscripción de SSGG.
- La UBA 13 se subdivide en dos, la 13 y la 21, para facilitar la gestión.
- LA UBA 15 se modifica ajustándose su ámbito para facilitar la gestión.
- La UBA 17 de aprobación inicial se suprime, sigue como suelo urbanizado directo.
- La Nueva UBA 17, cuya calificación pasa de industrial a Terciario de Servicios Privados de Interés Público.
- La UBA 18 se ajusta su ámbito, reduciéndose.
- La UBA 22 se reduce, ajustándolo a la realidad urbana consolidada (pasa a ser la nueva UBA 17).
- La UBA 23 pasa a ser la UBA 22, que se reajusta, ampliando su ámbito.
- La UBA 28 pasa a ser la nueva UBA 26, estableciéndose una calificación compatible con la futura Escuela Infantil de Altos de la Vía.
- En la UBA 34 se recoge la Zona BIC, que se remite a su desarrollo por un Plan Especial, indicándose ciertas condiciones para su desarrollo. También se ha incluido la necesidad de modificar el PERI de los Cuatro Recintos, recuperando los elementos públicos e históricos debidamente documentados que hayan podido perderse.

Con respecto al suelo urbanizable se han mantenido básicamente los sectores iniciales, pasando únicamente parte del sector UZO 4 "Arroyo de Farkhana" (urbanizable no programado) a denominarse UZI 3 "La Cometa" (urbanizable programado del 2º cuatrienio) con una superficie de 3 has aproximadamente y se ha eliminado el UZI 2 "Constelaciones". En el cómputo global, debido a los ajustes superficiales por alegaciones, ha habido un aumento de 2,94 has en el suelo urbanizable, que con la disminución del sector UZI 1 (2.89 has), se ha quedado equilibrado. En otro orden se han realizado modificaciones en ciertas determinaciones sectoriales referentes al porcentaje de la cesión media ponderada y al porcentaje de vivienda pública debido a los cambios legislativos en estas materias. Modificación de los sectores: UZI Vía Láctea, con uso Industrial y Terciario y afectado por inundabilidad, UZI Río de Oro y Parque Cívico, afectados por inundabilidad.

Creación del Parque Central, a consecuencia de la inundabilidad parcial del sector Parque Cívico, reduciéndose la superficie de este en favor de la aquel

En el suelo no urbanizable

El sector UZI 2 ha pasado a Suelo No Urbanizable de Especial Protección- Parque Periurbano.

Las Normas Urbanísticas han sufrido numerosos ajustes y cambios debido fundamentalmente a las alegaciones de los colectivos profesionales y especialmente del Colegio de Arquitectos, habiéndose modificado parcialmente catorce artículos e introduciéndose treinta y dos nuevos artículos o apartados de estos.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos ha sufrido las siguientes variaciones:

Se han incluido los nueve Bienes de Interés Cultural (BIC) correspondientes a los Castillos, así como tres chimeneas con Protección Estructural y dos nuevos elementos con Protección Parcial.

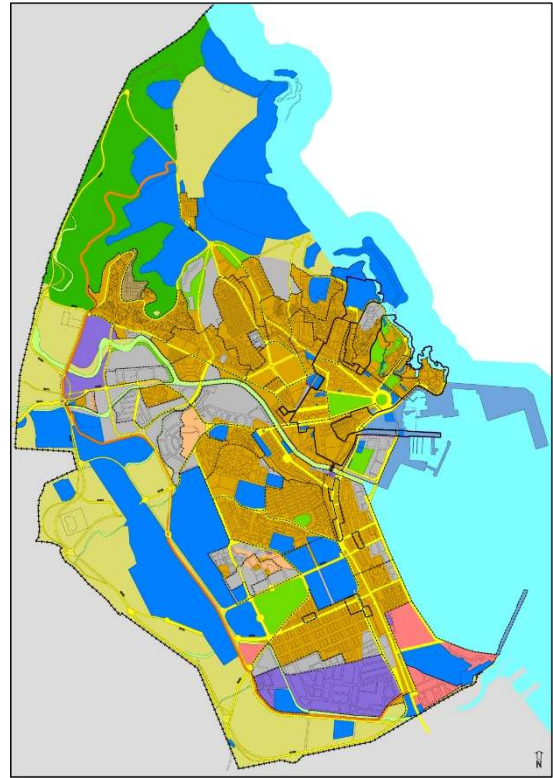
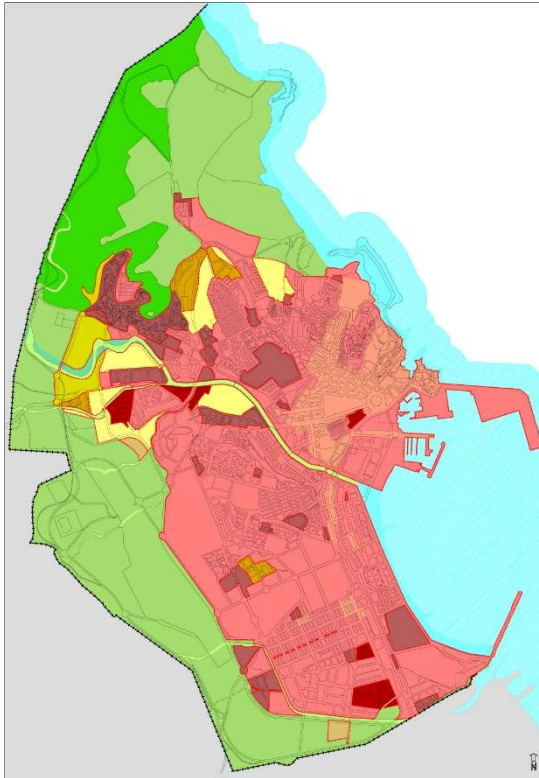
Se ha añadido un nuevo elemento con Protección Integral.

Se han eliminado ocho elementos catalogados, bien por haber sido demolidos, uno por haberse desvirtuado y otro por una alegación correspondiente a Defensa.

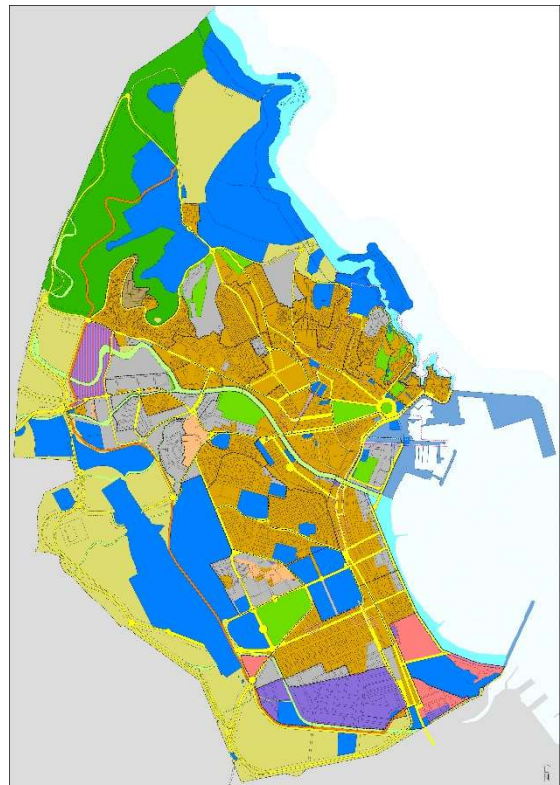
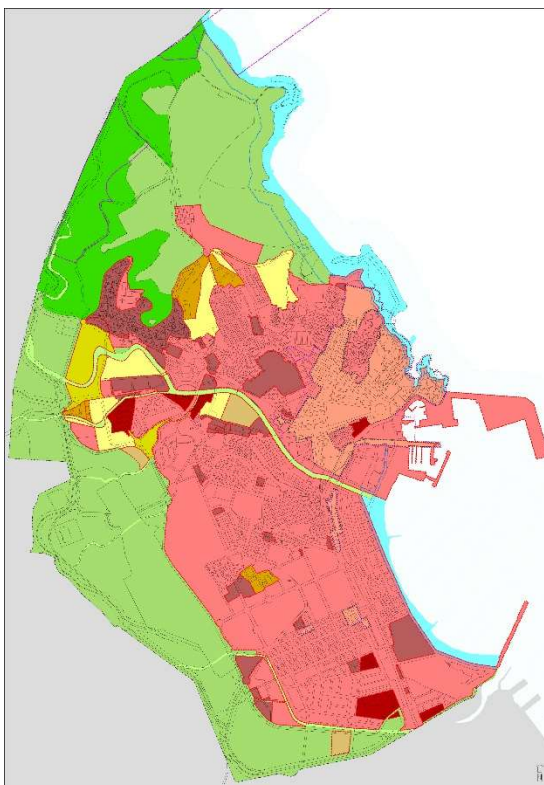
Por último se ha modificado el nivel de protección en quince elementos debido a la aceptación de alegaciones del Colegio de Arquitectos y arquitectos particulares.



DOCUMENTO INICIAL



DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL





2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO (1)

2.1. LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE MELILLA

2.1.1. Encuadre territorial

Melilla está situada al sur del Mar de Alborán, en la base del Cabo Tres Forcas, junto a la albufera de la Mar Chica y al pie del Monte Gurugú. Tiene una superficie de 12,15 km² y su máxima altura apenas sobrepasa el centenar de metros. El núcleo urbano originario era una fortaleza construida sobre un montículo de unos 30 m de altura desde el que se dominaba el territorio en el que ahora se encuentra la ciudad moderna.

2.1.1.1. Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y otras.

2.1.1.1.1. Climatología

El clima está muy influenciado por las configuraciones isobáricas dominantes que se observan en los mapas medios de presión a nivel del mar de invierno y verano.

- ✓ Anticiclón semipermanente de las Azores; con presencia tanto en invierno como en verano.
- ✓ Depresión o baja presión semipermanente de Islandia; de bastante influencia en el clima de Melilla en combinación con el anticiclón de las Azores, pese a su lejanía.
- ✓ Depresión o baja presión térmica africana y depresión o baja térmica de la Península Ibérica: generadas por las altas temperaturas de los meses de verano, interrumpen en estos meses la extensión del anticiclón de las Azores hacia el este en el norte de África y en la Península Ibérica.

Melilla pertenece al tipo de clima Mediterráneo semiárido, marcado por una temperatura media anual de 18,6°C y una precipitación de 370 mm/año.

La temperatura media anual es de 18,6°C, oscilando la temperatura media mensual entre los 25,5°C de Agosto y los 13,3°C de enero. La oscilación térmica diaria es de 7°C aproximadamente.

La mayor parte de la precipitación que recibe toda la costa del Mediterráneo occidental está originada por el paso de frentes asociados a las borrascas invernales. La frecuencia de paso de estos frentes varía considerablemente de un año a otro.

2.1.1.1.2. Geología

El medio físico y sus características, aparte de imponer limitaciones y restricciones al desarrollo de las actividades humanas sobre el territorio determinan en gran medida el paisaje y los rasgos del Medio Natural.

1 Este punto 2 de la memoria es un resumen de los documentos de Información y Análisis y Diagnóstico del Plan General Municipal de Ordenación de la Ciudad Autónoma de Melilla.



En esta región existen pocos afloramientos anteriores al Mioceno. Sólo al norte de Melilla, en la parte septentrional de la Península de las Tres Forcas, aflora el Paleozoico (*Guillemin, 1976*) junto con una secuencia arcillosa y volcanoclástica de edad Tortonense mientras que en la parte meridional aflora el estratovolcán del Gourougou, cuya actividad se extendió desde el Tortonense hasta el Plioceno (*Hernández y Bellón, 1985*). El límite inferior de esta unidad es la discordancia con las rocas metamórficas del Paleozoico y el superior es una discordancia angular producida por un basculamiento tectónico importante que tuvo lugar durante el Tortonense. Las rocas metamórficas y la unidad clástica constituirían conjuntamente el Alto de Tarjât, que es a partir del cual se deposita, hacia el sur, el segundo ciclo sedimentario, de edad Messiniense.

Geológicamente, Melilla se encuentra dentro de la cuenca neógena de Melilla (o Melilla-Nador), que es una de las cuencas post-orogénicas del noreste de la región del Rif, en la que la sedimentación marina comenzó durante el Tortonense o incluso el Serravaliense. Los afloramientos de estos materiales del Mioceno Superior fosilizan los principales eventos orogénicos alpinos y son fácilmente identificables a lo largo del Corredor Rifeño. Precisamente, en esta zona del noreste del Rif donde se ubica geográficamente Melilla, aflora un complejo carbonático marino somero, de edad entre Tortonense y Messiniense, que se dispone sobre la vertiente sur de un alto estructural (cabo de las Tres Forcas) compuesto por rocas metamórficas, ígneas y sedimentarias estructuralmente basculadas. Este complejo carbonático posee una potencia aproximada de unos 200 m, 7 km de anchura y aflora a lo largo de un área de unos 28 km², la mayor parte de los cuales se encuentran dentro del territorio de Marruecos.

Desde el punto de vista estratigráfico, en Melilla se pueden diferenciar dos unidades carbonáticas separadas por una unidad siliciclástica de carácter detrítico. Estas tres unidades estratigráficas son fácilmente reconocibles a lo largo de la costa comprendida entre el puerto de Melilla y el extremo norte del territorio (zona de Aguadú):

- Unidad carbonática inferior:
- Unidad detrítica intermedia:
- Unidad carbonática superior:

Estas características fueron descritas en documento de la “Memoria de Información” del documento previo a este de “Información, análisis y diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.1.1.1.3. Topografía y geomorfología

En un contexto territorial regional, Melilla se encuentra en la región natural de Guelaya. Esta comprende desde el punto de vista naturalístico el Cabo Tres Forcas, accidente geográfico que con su orientación norte-sur corta los vientos dominantes de este-oeste (levante y poniente). En la base del cabo destaca la mole del Gurugú, con más de 800 metros de altura, que separa el relieve tortuoso y abarrancado de Tres Forcas con las llanuras de Zeluán al sur, salvando las estribaciones del macizo de Beni Bou Ifrur, las antiguas Minas del Rif. En este conjunto, que por el oeste tiene sus límites en el río Kert y su desembocadura, presenta por el este un peculiar ecosistema, la laguna costera de la Mar Chica.

El área de estudio, correspondiente al territorio de la ciudad autónoma de Melilla forma un amplio semicírculo en torno a la playa y el puerto, reflejo de su posición como plaza defensiva. Ubicada



en la costa oriental del Cabo de Tres Forcas, a los pies del monte Gurugú y en la desembocadura del río de Oro, se sitúa a 1 m de altitud sobre el nivel del mar. El núcleo urbano originario consistía en una fortaleza construida sobre un montículo peninsular de unos 30 m de altura.

Las rocas sedimentarias constituyen la litología general, con travertinos, areniscas y molasas, arcillas y margas, especialmente en la meseta de Rostrogordo. Estas llanuras pliocénicas están alteradas por fenómenos volcánicos en la punta del Cabo Tres Forcas y en el sur de la región, en el Gurugú, en donde aparecen andesitas, traquiandesitas, dacitas, y en su base basaltos. En Melilla se pueden observar coladas volcánicas a pocos metros de la superficie, sobre todo al suroeste de la ciudad, por la mayor proximidad al estratovolcán del Gurugú.

El relieve resultante, sometido a una fuerte erosión favorecida por fuertes inclinaciones y el efecto de la arroyada tras lluvias torrenciales, ha sido arañado por arroyos y barrancos que confluyen en el centro en el Río de Oro o Uad Meduar (el que serpentea), cuyo valle separa el Cabo Tres Forcas al norte del Gurugú al sur.

El litoral melillense presenta dos sectores claramente diferenciados, una costa baja y arenosa formando playas en el sur, y una costa acantilada al norte.

2.1.1.2.Hidrología

Los cauces que discurren por estas cuencas son de régimen marcadamente mediterráneo, caracterizado por unas fuertes sequías en verano y episodios de fuertes precipitaciones sobre todo en invierno, que pueden provocar el desbordamiento de algunos de ellos.

En el Marruecos Oriental, el régimen pluviométrico se caracteriza por una sequía prolongada y precipitaciones muy reducidas pero a menudo extremas en forma de chubascos. La escasez de la cubierta vegetal y las precipitaciones torrenciales influyen sobre la degradación de los suelos y aceleran la erosión y por tanto acentúan el transporte de aluviones por las vaguadas.

El colector hídrico de mayor relevancia en Melilla es el Río de Oro, que hace su entrada en el sector occidental de la ciudad autónoma por la “Huerta de Hernández” tras la anexión de su afluente el Barranco del Nano desde el norte. Con un recorrido oeste-este, recorre el centro de la ciudad a través de un encauzamiento artificial, hasta su finalización en la playa de San Lorenzo.

Nace en el macizo del Gurugú y recibe como afluentes por el norte el arroyo Tigorfaten, y algo más al este una serie de arroyos de menor talla (barranco de las Adelfas), como el barranco de Cabrerizas. Por el sur recibe a los arroyos Farhana, Sidi Guariach y de Alfonso XIII o Concepción, el cual atraviesa la pista del aeropuerto mediante un canal subterráneo. Más al sur bordeando la falda de Gurugú, surca el arroyo Mezquita que desemboca en el mar cerca de la EDAR, no perteneciendo a la cuenca del Río de Oro. Todos estos cauces permanecen secos la mayor parte del año.

2.1.1.3.Riesgos naturales

Un aspecto fundamental a tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio es el de los riesgos naturales que pueden acaecer en ese espacio, lo que es de gran importancia a la hora de planificar y delimitar usos y actividades sobre el territorio debido a las limitaciones y/o condiciones que



éste impone al desarrollo de las actividades humanas, se trata pues de llevar a cabo una “gestión del riesgo”.

Para que ello sea así se han de dar dos condicionantes básicos; por un lado, la presencia del "agente" o proceso natural, que por sí sólo no implica riesgo; y por otro lado, el factor humano, en su doble vertiente espacial y temporal, que es el que implica la existencia de "riesgo". Un riesgo "natural" puede ser inducido y/o agravado por la actitud humana, ya que se pueden tomar medidas para minimizar o paliar sus efectos, o por el contrario favorecer que esos posibles efectos "catastróficos" se produzcan.

El riesgo natural que provoca mayores efectos negativos en el entorno de la ciudad de Melilla es el riesgo de inundación, producido por la acción de las aguas de arroyada tras un episodio de lluvias de carácter torrencial. Las avenidas de los distintos arroyos y barrancos desaguan al río de Oro, el cual cruza la ciudad de Melilla con un caudal limitado por el cauce artificial, pero que vierte con gran violencia en su tramo final en la playa de San Lorenzo. A la fuerza del agua hay que añadir los arrastres sólidos (troncos, bloques, sedimentos, etc.) que lleva consigo el río por la falta de limpieza de su cauce, donde abundan los vertidos incontrolados, proveniente de aguas arriba de la frontera. También la ocupación ilegal de la zona de servidumbre del Río de Oro y el depósito de residuos y chatarras en las riberas supone un riesgo importante para los cauces.

En otras ocasiones, el riesgo viene inducido por la modificación artificial de la red de escorrentía natural, fruto de obras y actuaciones que no tienen en cuenta el funcionamiento hídrico. Esto ocurre en el arroyo de Alfonso XIII, con la construcción de muros en la Base Alfonso XIII y en la “Granja Agrícola”.

Las últimas inundaciones registradas en Melilla datan del mes de octubre de 2008, cuando se recogieron más de 110 l/m² en un corto espacio de tiempo provocando un aumento del caudal del río de Oro, que llegó a un máximo de 600 m³/seg en su tramo final. Pese a la resistencia de los muros de contención del cauce, el río se desbordó en su desembocadura, anegando el Barrio Industrial y el sector oriental del barrio del Real. A esto hay que sumar el desbordamiento del arroyo Mezquita al sur de la ciudad.

Además al norte de la ciudad se producen encharcamientos con bastante frecuencia, debido a la existencia de varias vaguadas que vehiculan la escorrentía hacia el sector septentrional de la ciudad.

Los espacios melillenses más vulnerables a la erosionabilidad se localizan en las inmediaciones de los cauces de los distintos arroyos y barrancos, así como en el tramo sin encauzar principalmente del río de Oro. Además, la peculiar exposición del litoral a la acción del viento y el oleaje lo convierte en un espacio más vulnerable a la erosión, agudizándose todavía más cuando se producen alteraciones de la topografía o desaparece la vegetación.

Los problemas de desprendimientos y deslizamientos son de carácter puntual, si bien las alteraciones antrópicas en espacios de materiales deleznable o de pendientes acusadas pueden provocar movimientos en masa y desprendimientos de los materiales sueltos. Existe riesgo de desprendimientos puntuales en el litoral acantilado.



La sismicidad no resulta excesivamente elevada en Melilla, aunque el valor de aceleración sísmica de 0,08 g nos indica que cabe la posibilidad de que se produzcan seísmos de intensidad VI para un período de retorno de 500 años (IGN, 2003).

2.1.1.4. Vegetación

2.1.1.4.1. Vegetación actual

La vegetación actual representa el estado de la vegetación en el momento presente, siendo el resultado de la presión histórica ejercida sobre la vegetación potencial. En los territorios menos transformados por la acción antrópica, encontraremos una vegetación actual muy próxima a la etapa madura o cabeza de serie de la vegetación potencial. Determinadas condiciones ambientales (suelos esqueléticos, fuerte insolación, etc.), no permiten el desarrollo de la vegetación potencial, instalándose de manera permanente vegetación correspondiente a las etapas pioneras.

El estudio de la vegetación actual se basa en la localización y distribución de las unidades de vegetación presentes en el territorio melillense, que fueron descritas en documento de la “Memoria de Información” del documento previo a este de “Información, análisis y diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla, identificándose las siguientes:

- ✓ Vegetación de acantilados con *Limonium* spp.
- ✓ Matorrales halo – nitrófilos
- ✓ Juncales halófilos
- ✓ Matorrales y tomillares
- ✓ Bosques de *Tetraclinis* y *Olea* – *Ceratonia*
- ✓ Bosques galería
- ✓ Vegetación de arenales (psamófila)

Estas características fueron descritas en documento de la “Memoria de Información” del documento previo a este de “Información, análisis y diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.1.1.5. Fauna

Las características de la fauna fueron descritas en documento de la “Memoria de Información” del documento previo a este de “Información, análisis y diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla, aunque reflejamos a continuación parte de dicha información.

Entre las especies destaca el grupo de aves marinas, que pueden observarse en los acantilados de Aguadú y zonas marinas próximas, con diversas especies de gaviotas, pardelas, paíños, colimbos, charranes, pagazas, alcas, frailecillos, etc., que se benefician de la riqueza de las aguas. Esta zona también es de importancia para varias especies de aves rapaces, como es el caso del halcón peregrino, que nidifica en estos acantilados, y otras como halcón borní, halcón de Eleonor y águila pescadora, que utilizan con frecuencia este paraje proveniente de áreas próximas (Islas Chafarinas o Cabo Tres Forcas). El barranco del Nano es otra de las zonas de mayor valor para las aves rapaces, donde se reproducen o alimentan diversas especies de interés como halcón peregrino, cernícalo primilla, y ratonero moro. Otra especie destacada en este paraje es el bulbul naranjero, que en las últimas décadas ha experimentado un proceso de expansión en Melilla.



Los mamíferos son el grupo que en mayor medida se ha visto afectado por la fuerte antropización de la zona de estudio. La mayoría de las especies que podemos encontrar, son características del norte de Marruecos. Generalmente de pequeño tamaño y por lo tanto con reducidos territorios de campeo y que han sabido adaptarse, y en muchos casos aprovecharse, de los cambios realizados por el Hombre. Entre los mamíferos destaca el erizo moruno, la musaraña magrebí, la musaraña gris, el musgaño enano, el murciélago grande de herradura, el murciélago mediterráneo de herradura, el murciélago de Cabrera, el murciélago de cueva, el murciélago rabudo, el zorro rojo, la comadreja, el meloncillo, la gineta, el gato montés africano, el chacal, el jabalí, el puercoespín, el ratón de campo, la rata negra, la rata parda, el ratón casero, el ratón moruno, el ratón listado, el jerbo campestre, la liebre magrebí, el conejo y el asarfif.

2.1.1.6. Espacios Naturales Protegidos y hábitats de interés.

La mayoría del territorio melillense se encuentra actualmente urbanizado. El resto lo ocupan suelos “naturales”, más o menos degradados, en situación periférica a la ciudad. En relación con su valor ecológico – paisajístico, se reconocen tres espacios naturales de interés: el parque periurbano de los Pinares de Rostrogordo, los Acantilados de Aguadú y el Barranco del Río Nano, estos últimos son propuestos como Lugares de Importancia Comunitaria, para su inclusión en la Red Europea Natura 2000.

Pinares de Rostrogordo: se trata de un pinar de plantación de pino halepo (*Pinus halepensis*), de unas 35 ha de extensión, con facies de arbusto y matorral mediterráneo semiárido, que constituye la única área recreativa “natural” de la ciudad autónoma de Melilla. Está considerada como área de importancia para los reptiles, sin incluirse en ninguna figura de protección específica. Este espacio adquiere mayor valor ecológico/natural, relativo, al ser la única formación arbórea de cierta entidad de Melilla.

2.1.1.6.1. Lugares de Importancia Comunitaria (LICs):

- **LIC Acantilados de Aguadú:** incluye la zona marítimo terrestre al norte de Melilla, ocupando la línea de costa acantilada que se prolonga hasta la punta del Cabo Tres Forcas en Marruecos. Se trata de un acantilado de aproximadamente 100 m. de altura, protegido por una plataforma de abrasión que forma la Punta de Rostrogordo y que provoca la existencia de fondos rocosos de gran valor ecológico con presencia de coralígeno mediterráneo hasta una profundidad de 20 metros.
- **LIC Barranco del Río Nano.** Zona agreste que partiendo de la meseta de Rostrogordo a 123 m. de altitud, alcanza el valle del Río de Oro, a tan sólo 30 m. de altitud. Su elevada pendiente, poca accesibilidad y un uso exclusivo militar, ha permitido una mayor conservación de los ecosistemas naturales, no encontrándose exento de actuaciones de fuerte impacto ambiental. Muy mermadas se localizan poblaciones naturales de araar, junto a pequeños pinares de repoblación en ladera, algarrobos, higueras y acebuches. Entre las singularidades que aportan valor a este espacio se debe destacar, la presencia de tortuga mora, camaleón, eslizón rifeño, culebrilla mora, bulán). Entre los mamíferos es destacable la presencia de la rata de trompa, el chacal o el murciélago grande de herradura.



El resto de estas características fueron descritas en documento de la “Memoria de Información” del documento previo a este de “Información, análisis y diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

Con fecha 22 de Abril de 2002, la Consejería de Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma de Melilla remitió a la Dirección General de Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente del Reino de España los estudios de:

- Proposición de elegibilidad como zona L.I.C. (Lugar de Importancia Comunitaria) Terrestre del Lugar denominado “Barranco del Nano” – (Actualmente denominado Zona de Especial Conservación - ZEC)
- Proposición de elegibilidad como zona L.I.C. Marítimo – Terrestre del lugar denominado de “Acantilados de Aguadu” – (Actualmente denominado Zona de Especial Conservación - ZEC)

En el D.O.U.E. L259/1 de 21.9.2006, la Comisión de las Comunidades Europeas de aceptó las zonas del “Barranco del Nano” y “Aguadu” como L.I.C.s dentro de la región biogeográfica Mediterránea con códigos L.I.C. ES6320002 y ES6320001 respectivamente, pasando a formar parte de la “Red Natura 2000”. La Decisión de la Comisión es de fecha 19 de Julio de 2.006. En febrero de 2013, con la aprobación de los PORN, fueron declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC).

2.1.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO

2.1.2.1. Usos urbanos: edificaciones e infraestructuras

Los usos del suelo melillenses están condicionados por sus peculiaridades geográficas. La escasa dimensión de su territorio limita el desarrollo de ciertos sectores productivos como la agricultura, la ganadería o la industria.

El modelo territorial actual de Melilla ha tenido referentes históricos continuos en cuanto a la localización de la impronta antrópica-urbana a través de una heterogénea red de asentamientos o barriadas en secuencias temporales diferentes. Esta estructura urbana versa en la ocupación del entorno del núcleo histórico de Melilla, en las zonas más favorables para el asentamiento humano desde el punto de vista físico, de accesibilidad y de oportunidad.

Posteriormente, la extensión de la red urbana y artificializada en el territorio se ha aprovechado de la red de comunicación para su continua o nueva implantación, de carácter reglado o sin regular.

La consolidación ciudades de tamaño medio como Melilla, suponen una buena base de partida para la mejora de la accesibilidad a servicios y equipamientos a la población, mejorando sus niveles de calidad de vida, dado el tamaño de ciudad existente.

En resumen, y aportando según datos del portal IDEE de Infraestructura de Datos Espaciales de España que tiene como objetivo el integrar a través de Internet los datos, metadatos, servicios e información de tipo geográfico que se producen en España, a nivel nacional, regional y local; en Melilla aproximadamente el 50 % de la superficie es urbana o artificializada, frente al aproximadamente 6 % de zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos; 1,2 % de



superficies de agua y 42,8 % del resto. En esta última agrupación de suelo se incluyen zonas periurbanas con saturación y combinación de usos entre los que se encuentran los propios de Defensa, actividades industriales, etc.; con lo que la complejidad en este espacio es aparente y real.

El núcleo urbano de Melilla presenta un conjunto de distritos y barriadas de eminente uso residencial. El distrito censal 1 y distrito censal 2 de la ciudad mantienen un uso residencial que alterna con usos administrativos y de equipamientos tan característico del centro de las ciudades. El ámbito modernista integrado en el barrio de Héroes de España supone un espacio que combina el uso asistencial, comercial y residencial en manzana cerrada que conecta con otros distritos y barriadas eminentemente residenciales como los barrios Cristóbal Colón, Batería Jota y Reina Regente, por el norte y este. Al sur, en contacto con el río de Oro, el distrito censal 6 con los barrios de Concepción Arenal e Isaac Peral, con usos residenciales también en manzana cerrada pero que alternan en proporciones importantes con manzanas destinadas a equipamientos asistenciales, de enseñanza y zonas verdes.

Al oeste de los distritos anteriormente citados se encuentran barriadas con alternancia de usos en la cabecera melillense del río de Oro, dentro de los cuales el residencial mantiene la connotación de alternar la tipología adosada o unifamiliar, o la tipología de edificación residencial en manzana abierta. Este espacio residencial está en esta área occidental en contacto con otros usos como los militares, industriales dispersos, asistenciales, etc.; todos ellos en el distrito censal 8 de los barrios Virgen de la Victoria, La Constitución, Granja Valenciana, etc.

El crecimiento de la urbanización en Melilla se ha desarrollado de forma paralela a un cambio en los patrones residenciales que han llevado a un paulatino abandono del modelo tradicional de ciudad compacta mediterránea y a la generalización de crecimientos dominados por las bajas densidades edificatorias y por las tipologías edificatorias unifamiliares (aisladas o adosadas).

Al sur del río de Oro en los barrios de La Libertad, Industrial Norte y del Real vuelve a dominar el uso residencial en manzana cerrada. Junto a estos espacios eminentemente residenciales se localizan áreas militares urbanas a través de bases y acuartelamiento, al oeste del barrio industrial que alternan con uso de equipamiento asistenciales e, incluso, pequeñas manzanas con uso residencial en viviendas adosadas.

Al sur de la ciudad autónoma el área industrial con proliferación de otros usos como el militar, en combinación con pequeñas áreas residenciales y de equipamientos.

2.1.2.2. Otros usos artificializados

El territorio ha sufrido, a tenor de las actividades humanas, un continuo proceso de evolución que lo ha configurado como lo conocemos hoy en día. La sucesión de diferentes usos y necesidades vertidas sobre el territorio a lo largo del tiempo nos dan la configuración actual. Uso agrícola, ganadero, forestal, residencial, industrial, terciario, infraestructuras, recreativo, etcétera, crean una configuración única en el territorio en el que se asientan. El mosaico de usos no solo se configura en torno a las necesidades del ser humano, sino que dicha distribución también es fruto de la interactividad entre los distintos usos.



Para conocer la realidad territorial, económica, social y medioambiental de la ciudad autónoma de Melilla, es necesario efectuar un análisis de los usos que se han realizado tradicionalmente sobre su superficie, sin olvidar el contexto comarcal en el que se desarrollan.

La economía de Melilla se caracteriza actualmente por el papel predominante de los servicios y el comercio, sobre los sectores de la industria, la agricultura y la ganadería. Estos últimos se han reducido hasta casi su desaparición, como ya ocurrió con la pesca.

2.1.2.2.1. Sector primario

Melilla tiene un reducido territorio el cual se encuentra gran parte ocupado por suelo urbano y otra buena parte del suelo, pertenece al Ministerio de Defensa. De tal manera que esta circunstancia condicionará, el desarrollo o uso que se lleve a cabo en el suelo, el cual es la materia prima que produce el producto final en el sector primario, además de actuar como soporte de actividades o como reclamo para el desarrollo de otras actividades.

La ganadería y agricultura tenían una gran importancia en la economía global de Melilla, hasta los años 80, en los que, dichos sectores comenzaron a decaer de forma rápida debido sobre todo a dos causas: una primera por la explosión urbanística (y, por tanto, el cambio de uso del suelo de agrícola a urbano) y una segunda causa debido a la escasez de recursos hídricos.

Las huertas llegaron a ocupar más de un tercio del territorio de Melilla. Se producía gran cantidad de verduras, cereal, productos animales (leche, huevos, carne...), que incluso llegó a exportarse a la península. Se llegó, incluso a producir algunos productos elaborados como harina, yogur, vino, aceite, etc. Un ejemplo de esto fue la creación de “La Granja Agrícola del Estado” cuyo papel se convirtió en el motor del desarrollo agrícola del municipio melillense. En un principio creado para el desarrollo agrícola del protectorado, el cual mantuvo su existencia hasta el año 95, tras un largo decaimiento de 20 años.

Durante los años 80 y 90 la actividad agrícola fue cayendo en desuso, aunque se realizó un intento de estimular la actividad agrícola y de mantener las huertas que quedaban, con el “Plan de Regadío” con aguas depuradas, el año 1994. Esta Plan se llegó a ejecutar pero no se utilizaron esas aguas para dicho fin. Actualmente las zonas agrícolas son mínimas y se fundamentan en pequeños huertos destinados al autoconsumo.

La pesca desaparece a finales de los 70 cuando se abre el puerto marroquí. En la actualidad no existe ningún barco de pesca activo en el puerto.

2.1.2.2.2. Sector secundario

Las actividades secundarias poseen un mayor peso sobre la superficie que ocupan. Estas superficies son diametralmente opuestas a las que se necesitan en el sector primario debido a las necesidades que las actividades industriales requieren y que se plasman en la construcción de nuevas áreas.

En un pasado existieron industrias de elaborados o semielaborados que mantuvieron un pequeño tejido productivo para el servicio a la ciudad (refrescos, bollerías, salazones, curtidos, medicinas,



etc.). En la actualidad no existe tejido productivo industrial que pueda considerarse como tal, fuera de las instalaciones industriales de mero servicio (talleres de mecánica, de aluminio, etc.).

El sector secundario representa 2,9% del total de actividades económicas. Dentro de estas, las industrias manufactureras y de producción, y las empresas de distribución y generación de energía eléctrica, gas y agua, suponen un 26,4 %, dentro del porcentaje total del sector secundario. El restante 73,6 % se lo reparten las empresas relacionadas con la construcción. Estas últimas son las que soportan el mayor peso, configurándose como la actividad principal dentro del sector secundario.

El sector secundario está localizado principalmente en el polígono industrial del sur del territorio melillense. También aparece de manera anárquica en las inmediaciones del río de Oro y cabecera melillense de éste, con industrias y talleres dispersos.

2.1.2.2.3. Sector terciario

El sector terciario posee la facultad de desarrollarse dentro del entramado urbano y por ello su desarrollo espacial es sensiblemente diferente. El sector terciario de Melilla desarrolla las actividades relacionadas con el comercio, tales como alimentación, textil, equipamientos del hogar, farmacias, etc. Estas actividades comerciales poseen cerca del 80,56% del peso económico de la ciudad autónoma y todas ellas se encuentran adscritas al comercio minorista. Resaltar que las grandes superficies aisladas no representan en la actualidad un flujo comercial notable.

La actividad turística no tiene mucha importancia hoy en día, si bien desde la ciudad autónoma se quiere arrancar con la industria turística, dada la actual situación económica de los demás sectores. Actualmente existe un campo de golf en la cercanía de la frontera de Farkhana.

En el verano de 2018 se cerró la frontera comercial de Melilla con Marruecos con lo que las consecuencias del denominado "porteo" de tráfico comercial entre ambas deberá implicar cambios para las transformaciones de calificación del suelo industrial y terciario que deben ser asumidas por el PGM.

2.1.2.2.4. Sector servicios

Otros usos que acompañan al entramado territorial melillense son aquellos como el militar, el aeroportuario y el asistencial fuera de la trama urbana como el centro de acogida de inmigrantes, el cementerio musulmán, el de las infraestructuras hídricas, etc.

El agua potable que abastece a la población de Melilla procede de aguas superficiales, subterráneas y agua desalada. Las aguas subterráneas proceden captaciones a través de pozos que extraen el agua desde dos galerías de captación en el subálveo del río de Oro. Estas tuberías captan agua a 5 metros de profundidad y tienen una longitud de 50 metros, están fabricadas por hormigón poroso y son capaces de transportar un caudal de 100 l/s en verano y 150 l/s en invierno.

Las aguas superficiales provienen de tres manantiales que tienen su origen en el país Marroquí. El manantial de mayor caudal el de Trara con unos 6 l/s, le siguen los manantiales de Yansinen y Tigorfaten con unos volúmenes de 4 l/s y 3 l/s respectivamente. Este último manantial es de propiedad particular.



El agua desalada procede de la desaladora recientemente construida para paliar el déficit hídrico que padecía la población de Melilla. La planta desalinizadora está ubicada en la costa, concretamente bajo los acantilados de Aguadú. Esta planta contemplada en el programa A.G.U.A. del Ministerio, se ha diseñado para tratar un volumen máximo de 44.450 m³/día, produciendo un caudal de agua potable de 20.000 m³/día y vertiendo al mar un caudal de salmuera de 24.450 m³/día.

En el territorio de Melilla existe un depósito general donde se almacena el agua potable. El depósito está construido de hormigón armado, y cuanta una capacidad para un volumen de 20.000 m³, compuesto a su vez por cuatro vasos circulares de 5.000 m³ cada uno. Existen otros depósitos de almacenamiento/regulación situados junto a la Estación de Tratamiento de Agua Potable (E.T.A.P), con una capacidad de 25.000 m³, cada uno de ellos.

En lo referente a instalaciones potabilizadoras la E.T.A.P., situada junto a la Balsa de las Adelfas, que trata agua bruta para convertirla en agua apta para el consumo.

Las infraestructuras de regulación existente quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

INFRAESTRUCTURAS DE REGULACIÓN		
NOMBRE	CAPACIDAD (m3)	LUGAR DE DONDE SE SUMINISTRA
Trara	100	Depósitos generales
Rostrogodo	65	Depósitos generales
Cabrerizas	725	Pozo Reina Regente y Depósitos de Trara
Ataque Seco I	725	Pozo del Parque Lobera/Pozo de Correos
Ataque Seco II	480	Planta desaladora de Ataque Seco
Sidi Guariach	1.620	Sondeos de Sidi I, Farhana y Alcaraz.
Río de Oro	725	Pozo del Río de Oro (agua no potable)
Depósito Subálveo	4.000	Río Oro

Fuente: Ayuntamiento de Melilla.

La Estación de Aguas Residuales (E.D.A.R), depura un caudal de unos 20.000 m³/día. La planta cuenta con tratamiento primario, secundario y terciario, este último tan solo se pone en marcha en verano. Este tratamiento terciario puede ser utilizado para uso rotacional como el riego de parques y jardines, uso agrícola, uso público para el baldeo de calles o uso privado como el campo de Golf. Los lodos generados por la depuradora son incinerados, si bien podría utilizarse para abono con un tratamiento previo.

2.1.2.2.5. Uso natural

La mayoría del territorio melillense se encuentra actualmente urbanizado. El resto lo ocupan suelos “naturales”, más o menos degradados, en situación periférica a la ciudad. En relación con su valor ecológico – paisajístico, se reconocen tres espacios naturales de interés: el parque periurbano de los Pinares de Rostrogordo, los Acantilados de Aguadú y el Barranco del Río Nano, estos últimos son propuestos como Lugares de Importancia Comunitaria, para su inclusión en la Red Europea Natura 2000.

2.1.2.3.Otros usos

2.1.2.3.1. Uso militar



Históricamente Melilla ha sido una ciudad ligada a actividades militares a raíz de su estratégica situación geográfica. El Ministerio de Defensa aprobó la *Orden 43/2001, de 27 de febrero, por la que señala la zona de seguridad de las instalaciones militares de la Zona Militar de Melilla* en relación a la necesidad de preservar las actividades militares de cualquier otra actividad u obra que pudiera afectarla, de conformidad con el *Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, actualizado por la Orden DEF 611/2018, de 24 de mayo, por la que se señala la zona de seguridad de las instalaciones militares de la zona militar de Melilla (modificada en 2019)*

En el territorio de la ciudad autónoma de Melilla existen multitud de zonas militares, todas y cada una de estas zonas viene perfectamente definida su superficie en la orden antes mencionada. Por consiguiente, a partir de la Orden 43/2001, quedan inventariadas y definidas las siguientes áreas o instalaciones militares:

- ✓ Acuartelamiento “Millán Astray”
- ✓ Base “Alfonso XIII”.
- ✓ Acuartelamiento “Capitán de la Paz Orduña.
- ✓ Acuartelamiento “Fuerte de la Purísima Concepción”.
- ✓ Acuartelamientos “Santiago” y “Coronel Gabriel de Morales”.
- ✓ Acuartelamiento “Teniente Coronel Fernando Primo de Rivera”.
- ✓ Cuartel General de la Comandancia General de Melilla.
- ✓ Acuartelamiento “Pedro de Estopiñán y Virués núcleo A”.
- ✓ Acuartelamientos “Pedro de Estopiñán y Virués núcleo B” y “Capitán Arenas”.
- ✓ Fosos de “Hornabeque” y “Los Carneros”.
- ✓ Destacamento de las Fuerzas Aeromóviles del Ejército de Tierra Melilla.
- ✓ Campo de Tiro y Maniobras de Rostrogordo.
- ✓ Polvorín de Horcas Coloradas.

Todas estas zonas e instalaciones vienen señaladas en el plano de usos del suelo de esta memoria informativa del PGOU de Melilla. Además estas zonas llevan asociadas unas zonas de seguridad o servidumbres las cuales aparecen recogidas también en la Orden 43/2001. Estas zonas son:

- ✓ Zona próxima de seguridad.
- ✓ Zona de seguridad radioeléctrica (asociado a aparatos radioeléctricos).
- ✓ Superficie de limitación altura (asociado a aparatos radioeléctricos).

2.1.2.3.2. Uso aeroportuario

El aeropuerto de Melilla está situado a 3 km. al suroeste del núcleo urbano de la ciudad autónoma. Su ubicación geográfica, le convierten en una puerta al continente africano, más posee la ventaja de estar sobre suelo de la Unión Europea, junto con las ventajas que esto significa.

En las últimas décadas el aeropuerto ha sufrido varias remodelaciones, las más recientes han sido la nueva torre de control en el año 2002 y la ampliación del campo de vuelos en febrero de 2005. Hoy en día, el aeropuerto está inmerso en una profunda renovación de sus instalaciones con la ampliación del aparcamiento público y el edificio terminal de pasajeros, la renovación de la terminal de carga y la construcción de un nuevo bloque técnico y una nueva central eléctrica.



2.1.3. Aptitud de los terrenos para su utilización urbana

Melilla tiene una superficie de 12,15 km² y su espacio urbano es aproximadamente la mitad de esta superficie. Otras superficies artificializadas completan un espacio de escaso terreno físico sin ocupar, que condiciona una capacidad de carga limitada.

Por ello, los terrenos aptos para utilización urbana serán aquellos que acorde al modelo territorial de ciudad compacta deban acompañar al espacio urbanizado actual. En esta ocupación se evitarán las áreas donde exista un proceso natural, que en combinación con el factor humano, devenga en la existencia de "riesgo". Un riesgo "natural" puede ser inducido y/o agravado por la actitud humana, ya que se pueden tomar medidas para minimizar o paliar sus efectos, o por el contrario favorecer que esos posibles efectos "catastróficos" se produzcan.

El principal riesgo natural detectado en Melilla es el de inundación, producido por la acción de las aguas de arroyada tras un episodio de lluvias de carácter torrencial. Las avenidas de los distintos arroyos y barrancos desaguan al río de Oro provocan este fenómeno. Las últimas inundaciones registradas en Melilla datan del mes de octubre de 2008, cuando se recogieron más de 110 l/m² en un corto espacio de tiempo provocando un aumento del caudal del río de Oro, que llegó a un máximo de 600 m³/s. en su tramo final.

Otro tipo de riesgos ambientales defintorios de la capacidad de carga del territorio para actividades urbanas son el riesgo de erosión, desprendimientos y deslizamientos y el riesgo sísmico. Todos, a excepción del último, se localizan principalmente en áreas más abruptas, desechadas de por sí por el proceso urbanizador por diferentes causas entre las que se encuentra la de su propiedad por parte del Ministerio de Defensa.

Los espacios melillenses más vulnerables a la erosionabilidad se localizan en las inmediaciones de los cauces de los distintos arroyos y barrancos, así como en el tramo sin encauzar principalmente del río de Oro. Además, la peculiar exposición del litoral a la acción del viento y el oleaje lo convierte en un espacio más vulnerable a la erosión, agudizándose todavía más cuando se producen alteraciones de la topografía o desaparece la vegetación.

Los problemas de desprendimientos y deslizamientos son de carácter puntual, si bien las alteraciones antrópicas en espacios de materiales deleznable o de pendientes acusadas pueden provocar movimientos en masa y desprendimientos de los materiales sueltos. Existe riesgo de desprendimientos puntuales en el litoral acantilado.

La sismicidad no resulta excesivamente elevada en Melilla, aunque el valor de aceleración sísmica de 0,08 g nos indica que cabe la posibilidad de que se produzcan seísmos de intensidad VI para un período de retorno de 500 años sin centrarse particularmente en ningún espacio físico concreto de Melilla.

2.1.4. Valores de características territoriales, naturales, históricas, culturales o paisajísticas existentes en el ámbito del plan.

Véase apartado 1.5 de la memoria de Información.



2.2. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO

2.2.1. Evolución histórica y planeamiento vigente con anterioridad

2.2.1.1. Antecedentes del planeamiento vigente

El Plan General Municipal de Ordenación anterior, actualmente vigente, fue aprobado por la Asamblea de la Ciudad de 23 de diciembre de 1995, en adelante (PGMO-95), y se desarrolló conforme al texto refundido de la ley del suelo de 1976 (LS 76). Este plan revisaba el anterior de 1973, que fue redactado por el arquitecto D. Eduardo Caballero Monros.

El PGMO-95 preveía un aumento de población de 66.186 hab. pudiéndose ampliar hasta 68.661 hab. (la población de hecho en 1981 y 1991 era de 58.449 hab. y 63.678 hab. respectivamente y la de derecho en 1986 de 52.388. hab., según datos del INE).

Los objetivos del Plan eran:

Principales:

- Protección y conservación de la base territorial (protección de los espacios naturales).
- Vertebración e integración del territorio, a nivel funcional y de dotación de sistemas y servicios.
- Profundización en el nivel funcional de la propuesta, a través de una división coherente de la ciudad.
- Superación de los déficits detectados en los distintos sectores analizados.
- Generación, en el proceso de ordenación, de un patrimonio municipal del suelo.
- Programación estricta del suelo suficiente para cubrir las necesidades detectadas.

Secundarios:

- Tratamiento específico de cauces y acuíferos.
- Recuperación del Río de Oro como espacio público.
- Protección del área de costas (acantilados y playas).
- Protección de las áreas de cultivo existentes.
- Dotación suficiente para el Puerto y Aeropuerto, dotándolos para cumplir su función. Las instalaciones portuarias han de estar íntimamente relacionadas con la función de la playa.
- Tratamiento de la red viaria fomentando la comunicación de los distintos ámbitos territoriales.
- Conseguir la suficiente dotación de equipamiento a nivel ciudad y de barrio.
- Conseguir suficiente dotación de espacios libres, potenciando el nivel barrio de dotación, y concentrando las grandes intervenciones en tres puntos: Río de Oro, parque extraurbano y acantilados (paseos y miradores).
- Conseguir la suficiente dotación de viviendas.
- Recuperación de la imagen tradicional de Melilla.
- Potenciación de la actividad económica terciaria.
- Potenciación de Melilla como enclave turístico, nucleado alrededor de los siguientes aspectos: Regeneración de la playa, potenciación del comercio, potenciación de la comunicación con Marruecos y potenciación de los servicios de carácter recreativo.



Las determinaciones básicas del Modelo Territorial o Elementos Estructurales eran:

- Una clasificación del suelo urbano “restrictiva” conforme a LS76.
- Clasificación del suelo urbanizable en las áreas: su (completar el barrio Real); centro (unión de la ciudad con el aeropuerto) y norte (completando la ladera del Monte de María Cristina y Cabrerizas), con capacidad suficiente para los crecimientos residenciales y las dotaciones de equipamientos y servicios.
- Definición de ámbitos de protección específica en el suelo no urbanizable.
- Recuperación de espacios libres y zonas de equipamiento, con la articulación de barrios y unidades urbanas.

Estas determinaciones se desarrollaban con las siguientes actuaciones:

1. Vial perimetral de circunvalación.
2. Desarrollo Integral de la Cornisa Norte (barrios de María Cristina, Polígono Hebreo y Cabrerizas Bajas).
3. Tratamiento del Paseo Marítimo y la playa.
4. Creación de Espacio de esparcimiento público en los ejes Río de Oro –Vía Cargadero, conexión con Parque Hernández.

El PGMP-86 aumentaba el suelo urbano en un 18,08 % respecto al PGOU73, clasificaba como suelo urbanizable 90,08 has. (7,3 % de la superficie total municipal), de las que unas 32 has. eran de uso residencial, 11,35 has. equipamiento continuo y 32 has. para espacios libres de sistema general. El suelo no urbanizable representaba el 51,85 % de la superficie del término, por lo que el desglose superficial era:

- Suelo urbano:	503,75 has.	(40,85 %)
- Suelo urbanizable:	90,08 has.	(7,3 %)
- Suelo no urbanizable:	639,18 has.	(51,85 %)
TOTAL	1.233,00 has.	(100 %)

2.2.1.2. Planeamiento vigente

2.2.1.2.1. De la aprobación

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Melilla es redactado por Planeamiento Urbano y Arquitectura dirigido por el arquitecto Luis Felipe Aparicio, y fue aprobado por la Excma. Asamblea de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de octubre de 1995 (en adelante PGOU-95), conforme a la ley orgánica 2/1995, de 13 de marzo, del Estatuto de Autonomía de Melilla, y el Real Decreto 1.413/95 de 4 de Agosto sobre el traspaso de funciones y servicios de la administración del estado a la Ciudad de Melilla en materia de urbanismo. El acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en unión al texto íntegro de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla de 30 de octubre de 1995.

El vigente PGOU-95 se redacta y aprueba conforme al RDL/92 de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Del acuerdo de aprobación citado es interesante comentar algunos aspectos de él, en cuanto a modificaciones al texto presentadas para su aprobación en base a los informes y alegaciones:



- Los ajustes de los sectores S-30 y S-10 desde la línea de “pista de carros”; la definición de Sector S-14 para campus universitario por parte de la Dirección General de la Vivienda, el urbanismo y la vivienda del MOPTMA.
- Los referidos a normas de edificación realizados por los arquitectos residentes.
- Sobre el recinto territorio Histórico Artístico por parte del Ministerio de Cultura.
- Por Parte de los técnicos de la Ciudad Autónoma.

2.2.1.2.2. Criterios y Objetivos Generales

Los criterios y objetivos generales del PGOU-95 eran,

- Criterios y Objetivos Generales:

- 1.- Instrumentar los medios adecuados en el planeamiento para conseguir mayor capacidad edificatoria en el suelo urbano, allí donde las condiciones de protección, tanto en el ámbito de la administración de Cultura como, de Defensa o las propias del Plan lo permitan.
- 2.- Propuesta de conversión de uso de suelo actualmente en propiedad del Ministerio de Defensa, para que otra propiedad pública o privada interesada pueda efectuar la actividad urbanística prevista.
- 3.- Preparación de la Ciudad como enclave turístico. Utilizando para ello todo el frente marítimo, reconvirtiendo las piezas que lo componen desde la Hípica hasta el Barrio de Medina Sidonia.
- 4.- Diseño de un Ente Municipal para la Gestión Urbanística, que disponga de los suficientes medios materiales y humanos para el desarrollo de su labor.

- Los criterios y objetivo específicos eran:

En suelo urbano

- 1.- La entrada en vigor de la Nueva Ley del suelo suponía un aumento de intensidad en gestión y ejecución urbanística, lo que implicaba la creación de un Entidad Urbanística Municipal.
- 2.- El marco normativo dado por el planeamiento municipal abordará una detallada ordenación de estas unidades a potenciar incorporando al mismo tiempo el suficiente grado de flexibilidad.
- 3.- Completar en cuanto a infraestructuras y equipamientos las áreas urbanas de borde, de forma que se produzca una transición racional entresuelo urbano y no urbanizable, reclasificando aquellas zonas que ofrezcan serias dificultades para su ejecución como son: el borde Norte de M^a Cristina, Barrio Hebreo y Cabrerizas.
- 4.- Reordenación de volúmenes y usos que supone un aumento de la capacidad edificativa, en función de las características urbanísticas propias de cada área considerada y que afectaba a las siguientes:
 - a) Barrio del Real
 - b) Barrio del Tesorillo
 - c) Barrio Industrial



5.- Reordenar el Frente Marítimo con el objetivo específico de facilitar su promoción turística, para lo cual es necesario reconvertir las siguientes áreas: Hípica y zonas pertenecientes al Ministerio de Defensa que se incluirán en las actuaciones previstas por el PGOU, Barrio Industrial con una reordenación de volúmenes y usos como es objetivo de este documento; Explanada de San Lorenzo y Sta. Bárbara donde el Ministerio de Industria y la J.O.P. proponen el traslado a otra zona de las instalaciones de ENDESA y la realización de una promoción residencial en esta zona; el Puerto; y por último el Barrio de Medina Sidonia objeto de un P.E. de Rehabilitación.

En suelo urbanizable:

Integrar el desarrollo del suelo urbanizable en el conjunto de las áreas urbanas.

1.- Sobre las áreas de borde urbano. Esta debe plantearse sobre los sectores de suelo urbanizable programado, situados en la media ladera del Monte M^a Cristina junto al barrio Hebreo y Cabrerizas Altas. Así como, el sector más occidental de carretera de Farkhana.

2.- Desarrollo de un área de suelo urbanizable como complemento del desarrollo iniciado anteriormente en el extremo occidental, al borde de la zona de regadío y cuyo límite estaría marcando la continuación del sector N. del Barrio del Real hasta su conexión con el Barrio General Primo de Ribera.

3.- Aumentar los ámbitos de suelo urbanizable para realización de actividades industriales.

En Suelo No Urbanizable:

- 1.- Mantenimiento de la protección de los acantilados.
- 2.- Tratamiento y protección de cauces y acuíferos.
- 3.- Dotación de espacios libres utilizando áreas periféricas que por sus condiciones físicas posean una clara vocación hacia este uso (Pinares de Rostrogordo), para la creación de gran parque extraurbano.

Este conjunto de objetivos se concreta en las propuestas de:

- 1.- Tratamiento específico de cauces y acuíferos.
- 2.- Recuperación del Río de Oro como espacio público.
- 3.- Protección del área de costas (acantilados y playas).
- 4.- Modificación de las protecciones para las áreas de cultivo existentes.
- 5.- Ampliación y protección del Puerto y Aeropuerto, dotándolos para cumplir su función en concordancia con las previsiones de los organismos estatales correspondientes. Las instalaciones portuarias han de estar íntimamente relacionadas con la función de la playa.
- 6.- Acabado de la red viaria fomentando la comunicación de los distintos ámbitos territoriales.
- 7.- Aumento de equipamiento urbano a nivel de Ciudad y Barrio.
 - Reutilización de elementos en desuso o con insuficiente utilización (instalaciones del Ministerio de Defensa, Cruz Roja, etc).
 - Dotación de servicios en espacios inutilizables o no rentables para otros usos.
- 8.- Aumento de la dotación de espacios libres, potenciando el ámbito del barrio como referencia de dotación, y concentrando las grandes intervenciones en los siguientes puntos: márgenes del



Río de Oro, Parque extraurbano al norte del municipio (Pinares de Rostrogordo), Áreas de vario urbano en el interior de la ciudad, Dotación de nuevos desarrollos.

9.- Aumento de la dotación de viviendas, en base a las nuevas expansiones urbanas aún posibles y al aumento de la capacidad edificativa en Barrio como el Real Tesorillo e Industrial.

10.- Rehabilitación de la imagen de Melilla.

11.- Potenciación de la actividad económica territorial.

12.- Potenciación de Melilla como enclave turístico, mediado alrededor de los siguientes aspectos: Regeneración y conservación de la playa, potenciación de la actividad comercial a través de una política adecuada de usos urbanos, potenciación de la actividad de la comunicación con Marruecos, potenciación de los servicios de carácter recreativo, reordenación del Frente Marítimo con la reconversión de las siguientes áreas: Hípica y zonas pertenecientes al Ministerio de Defensa, Barrio Industrial (a través de la reordenación de volúmenes de la zona y la redefinición de usos), nuevo tratamiento de la Explanada de San Lorenzo y Santa Bárbara con el traslado de instalaciones existentes a otro lugar del municipio, tratamiento del Puerto, y rehabilitación del Barrio Medina Sidonia.

2.2.1.2.3. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes del PGOU son los siguientes:

- a) Transformación de algunas instalaciones del Ministerio de Defensa para su transformación en usos urbanos.
- b) Modificación del trazado de la vía perimetral de circunvalación contenida en el PGMO-95, mejorando la conservación externa de la ciudad.
- c) Desarrollo integral de la Cornisa Norte, conforme a lo contenido en el PGMO-95.
- d) Actuación sobre el frente marítimo con el objetivo de facilitar la promoción turística: Hípica, Barrio Industrial, Explanada de San Lorenzo y Santa Bárbara Puerto, Rehabilitación del Barrio Medina Sidonia.
- e) Creación de un espacio público sobre el Río de Oro y
- f) La creación de una zona verde (parque público) en Rostrogordo.

2.2.1.2.4. Resumen de superficies de suelo

Suelo urbano	599,23 has.	(48,63 %)
Suelo urbanizable (13 sectores)	55,19 has.	(4,47 %)
Suelo no urbanizable	577,58 has.	(46,88 %)
Zona de protección común Bases de dominio público MT		
TOTAL	1.232 has.	(99,98 %)

Sistema de Espacios libres y de equipamiento de sistema general 72 has.

Capacidad poblacional del plan 75.680 hab.

Estándar de sistema general 9,515 m²/hab.



Propuesta económica:

El Estado económico y financiero en base a los criterios y objetivos del Plan General estableció la siguiente:

1. Rehabilitación y conservación de barrio históricos y periféricos degradados a través de la redacción y ejecución de Planes Especiales.
2. Creación de nuevo suelo edificable a través del desarrollo de suelo urbano sin transformar y del suelo urbanizable propuesto.
3. Desarrollo de sistemas generales de comunicación.
4. Obtención de suelo público suficiente.
5. Acabado de la estructura de sistema general de las infraestructuras básicas.

En función de estos criterios y objetivos el Programa de Actuación se aborde en:

- a) Tipificación de las intervenciones según la clasificación del suelo donde se ubican.
- b) Definición del ámbito territorial de referencia.
- c) Fases del desarrollo urbano prevista para cada intervención
- d) Relación entre intervención y agente inversor.

Para ello el programa de Actuación incluye un fichero de todas las intervenciones en función de la clasificación del suelo donde se sitúan, diferenciando los sectores de suelo urbanizable (S), los ámbitos aislados en suelo urbano y no urbanizable (A) y las unidades de ejecución (UE).

Para el desarrollo de los sectores y/o agentes de inversión diferencia para el suelo:

1. Ayuntamiento (público).
2. Otras administraciones (público).
3. Propiedades de privados (privados).
4. Compañías privadas (privados).
5. Contribuciones especiales (privado).

Y para la urbanización:

1. Ayuntamiento (público).
2. Otras administraciones (público).
3. Propiedad promoción (público).
4. Compañías privadas (privado).
5. Contribuciones especiales (privado).

El desarrollo del Programa se concentra en un desarrollo sistemático de las intervenciones que se desarrollen formuladas en diferentes formas: por cuatrienios, por clasificación del suelo, por administraciones, etc., concretándose de forma minuciosa cada intervención con las especificaciones de:

Ámbito, superficies de suelo dotacional, privado, número de viviendas, aprovechamientos públicos y privados, ficha de programación, agentes inversores y costes y su distribución cuantificada por agentes.



SECTOR	NOMBRE	M2S	EQ	ZV	Nº Valoracion		Valoracion €
					viviendas	Mill. pts.	
S 01	CABRERIZAS BAJAS	34.843	6.620	3.659	174	1.200,0	7.212.145
S 02	JUNTO BARRIO HEBREO	53.092	10.087	5.575	265	1.827,3	10.982.294
S 03	BARRANCO CABRERIZAS	74.922	4.362	33.293	375	2.916,2	17.526.715
S 04	JUNTO Bº REINA REGENTE	58.205	11.059	6.112	291	2.003,3	12.040.075
S 05	OBTENCION ESP. LIBRE GRAL	38.777	0	38.777	0	422,8	2.541.079
S 06	FUERTE Mº CRISTINA-H.COLORADAS	26.500	5.035	2.783	132	959,4	5.766.110
S 07.1	MARGEN IZQ. RIO FARHANA 1	12.182	2.315	1.279	61	441,0	2.650.463
S 07.2	MARGEN IZQ. RIO FARHANA 2	5.434	1.032	571	27	196,7	1.182.191
S 07.3	MARGEN IZQ. RIO FARHANA 3	23.334	4.433	2.450	117	844,8	5.077.350
S 08.1	MARGEN DRCHO. RIO FARHANA 1	27.294	5.186	2.866	136	988,1	5.938.601
S 08.2	MARGEN DRCHO. RIO FARHANA 2	8.531	1.621	896	43	308,9	1.856.526
S 09.1	JUNTO DAARI BUFERMASARA 1	7.952	1.511	835	40	287,8	1.729.713
S 09.2	JUNTO DAARI BUFERMASARA 2	12.818	2.435	1.346	64	464,0	2.788.696
S 10	JUNTO DAARI BUFERMASARA 3	79.883	15.178	8.388	399	2.892,0	17.381.270
S 11.1	JUNTO BARRIO GRAL. PRIMO RIVERA 1+MP13	37.642	7.152	3.952	188	1.362,7	8.189.992
S 11.2	JUNTO HUERTA CALDERON+MP13	7.331	1.393	770	37	252,3	1.516.354
S 12	JUNTO BARRIO GRAL. PRIMO RIVERA 2	63.083	11.986	6.624	315	2.283,8	13.725.914
S 13	PROXIMIDADES A LA GRANJA	48.478	9.211	5.090	242	1.668,5	10.027.887
TOTALES SECTORES		620.301	100.616	125.266	2.906	21.320	128.133.377

UNIDAD	NOMBRE	M2S	EQ	ZV	VIARIO	Nº viv.	Valoracion Mill. pts.	Valoracion €
UE 1	CABRERIZAS ALTAS	3.615	548	548	1.074	30	226,8	1.363.095
UE 2	BARRANCO DE LA MUERTE	14.459	2.190	2.190	4.295	122	907,2	5.452.382
UE 3	CERRO DE LA CARGA	16.332	2.474	2.474	4.852	137	1.024,7	6.158.571
UE 4	BARRIO MARIA CRISTINA	3.776	572	572	1.122	32	266,6	1.602.298
UE 5	BARRIO REINA REGENTE	11.289	1.710	1.710	3.354	95	708,3	4.256.969
UE 6	MARGEN IZQUIERDA RIO ORO 1	12.659	1.917	1.917	3.760	107	794,3	4.773.839
UE 7	MARGEN IZQUIERDA RIO ORO 2	10.395	1.575	1.575	3.088	87	652,2	3.919.801
UE 8	MARGEN IZQUIERDA RIO ORO 3	10.094	1.529	1.529	2.999	85	633,4	3.806.811
UE 9	BARRIO ATAQUE SECO	27.060	4.099	4.099	8.038	228	1.910,3	11.481.134
UE 10.1	MARG. IZQ. RIO FARHANA 1	31.748	4.809	4.809	9.431	267	2.098,4	12.611.638
UE 10.2	MARG. IZQ. RIO FARHANA 2	38.034	5.761	5.761	11.298	320	2.154,0	12.945.801
UE 10.3	MARG. IZQ. RIO FARHANA 3	22.429	3.397	3.397	6.663	189	1.482,5	8.910.004
UE 10.4	MARG. IZQ. RIO FARHANA 4	3.460	524	524	1.028	29	228,7	1.374.515
UE 11	TERRENOS DE ABDELKADER	42.977	6.510	6.510	14.916	362	2.714,8	16.316.277
UE 12	MARGEN IZQUIERDA RIO ORO 4	10.490	1.589	1.589	3.641	88	662,6	3.982.306
UE 13	BARRIO HEROES DE ESPAÑA	7.062	1.636	1.636	1.318	91	381,5	2.292.861
UE 14	MARG. IZQ. RIO FARHANA 5	9.833	1.489	1.489	2.921	83	650,0	3.906.579
UE 15	MARGEN DERECHA RIO ORO 1	15.311	2.319	2.319	5.314	129	995,1	5.980.671
UE 16	MARGEN DERECHA RIO ORO 2	11.187	1.694	1.694	3.883	94	727,1	4.369.959
UE 17.1	PARQ.EVENTUAL INGENIEROS	4.351	0	1.523	653	87	615,9	3.701.634
UE 17.2	CALLE VILLAFANAS	2.515	381	381	873	21	176,6	1.061.387
UE 18	NORTE CRTRA. ALFONSO XII	17.078	2.587	2.587	5.073	144	1.228,8	7.385.237
UE 19.1	SANTA BARBARA +MP4	41.883	2.611	2.611	18.247	0	2.993,0	17.988.292
UE 19.2	EXPLANADA DE SAN LORENZO	91.390	13.843	13.843	31.718	769	6.491,0	39.011.696
UE 19.3	TERRENOS HACIENDA+MP12+MP14	16.820	8.410	8.410	5.837	0	1.430,6	8.598.079
UE 20	GARCIA VALIÑO	6.447	0	1.520	2.514	84	832,5	5.003.426
UE 21	GRAL. PRIMO DE RIVERA	13.185	1.997	1.997	4.576	111	857,0	5.150.674
UE 22	PROXIMIDADES Bº DEL REAL	5.146	779	779	1.786	43	334,4	2.009.784
UE 23	GRANDES MOLINOS	31.322	4.744	4.744	10.871	264	2.035,7	12.234.803
UE 24	CARRETERA DE HARDU	18.825	2.851	2.851	6.533	158	1.223,5	7.353.383
UE 25	BARRIO DEL REAL 1	19.004	2.879	2.879	6.596	160	1.235,2	7.423.702
UE 26	BARRIO DEL REAL 2	5.611	850	850	1.947	47	364,7	2.191.891
UE 27	HUERTA DEL CABO 2	8.459	1.281	1.281	2.936	71	549,8	3.304.365
UE 28	HUERTA DEL CABO 1	14.947	2.264	2.264	5.188	126	971,5	5.838.833
UE 29	ANT. CAMPO FUTBOL STA BARBARA	28.659	0	10.031	4.299	358	2.521,7	15.155.722
UE 31	JUNTO RIO ENSAR (INDUSTRIAL)	29.912	1.187	3.560	11.706	0	1.669,5	10.033.897
UE 32	JUNTO A LA HIPICA (INDUSTRIAL)	28.683	1.138	3.413	11.225	0	1.600,9	9.621.603
UE 33	ANTIGUO MATADERO (INDUSTRIAL)	12.030	477	1.432	4.708	0	671,5	4.035.796
UE 34	CUARTEL DE VALENZUELA+MP5	56.496	8.557	8.557	19.608	475	3.671,8	22.067.962
UE 35	PAJARES 1+ MP 3	17.316	2.623	2.623	5.144	146	809,5	4.865.193
UE 36	Ed. Singular y Aparc. Gº Cabrelles	3.099	2.390	310	0	0	866,8	5.209.573
UE 37	JUNTO "LA GRANJA"	4.005	1.021	1.649	0	0	521,8	3.136.081
UE 38	PAJARES 2	2.720	0	412	1.356	23	180,3	1.083.625
UE 40	CABRERIZAS BAJAS	63.535	9.624	9.624	18.874	535	3.986,5	23.959.348
UE 41	MAR CHICA	26.298	3.983	3.983	9.127	221	1.709,2	10.272.499
TOTALES		871.946	122.819	140.456	284.390	6.418	58.768	353.203.996



SUELO URBANO								
UNIDAD	NOMBRE	M2S	EQ	ZV	VIARIO	Nº viv.	Valoracion Mill. pts.	Valoracion €
A-06	APERTURA DE CALLE EN POLG. HEBREO 1	935,00	0,00	0,00	935,00	0	58,40	350.991,07
A-07	APERTURA DE CALLE EN POLIG. HEBREO 2	570,00	0,00	0,00	570,00	0	35,60	213.960,31
A-08	EQUIPAMIENTO DOCENTE EN BARRIO HEBREO	7.201,00	7.201,00	0,00	0,00	0	1.293,30	7.772.889,55
A-09	EQUIPAMIENTO PRIMARIO EN MARGEZ IZQ. DEL RIO DE ORO	13.146,00	13.146,00	0,00	0,00	0	616,00	3.702.234,56
A-11	EDIFICIO SINGULAR EN LA ANTIGUA ESTACION AUTOBUSES	3.228,00	0,00	0,00	0,00	0	765,40	4.600.146,65
A-13	PUENTE EN EL RIO ORO	7.464,00	0,00	0,00	0,00	0	50,00	300.506,05
A-14	CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR TRAMO RIO FERHANA	530,00	0,00	0,00	230,00	0	25,20	151.455,05
A-15	PUENTE EN EL RIO FARHANA	822,00	0,00	0,00	0,00	0	30,00	180.303,63
A-16	CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR TRAMO JUNTO B°OESTE	735,00	0,00	0,00	735,00	0	26,50	159.268,21
A-17	OBTENCIÓN DE ZONA VERDE EN HOSPITAL CRUZ ROJA	2.636,00	0,00	2.636,00	0,00	0	209,90	1.261.524,41
A-18	OBTENCIÓN DE VIARIO, Z. VERDE Y EQUIP. PLAZA TOROS	13.452,00	7.530,00	5.009,00	913,00	0	836,10	5.025.062,20
A-19	TERRENOS MUNICIPALES JUNTO DISCOTECA "LO GÜENO"	7.887,00	0,00	0,00	0,00	201	1.406,90	8.455.639,30
A-20-1	OBTENCIÓN ZONA VERDE EN BARRIADA DE LA VICTORIA 1	9.085,00	0,00	9.085,00	0,00	0	560,90	3.371.076,89
A-20-2	OBTENCIÓN ZONA VERDE EN BARRIADA DE LA VICTORIA 2	8.025,00	0,00	8.025,00	0,00	0	568,60	3.417.354,83
A-20-3	OBTENCIÓN ZONA VERDE EN BARRIADA DE LA VICTORIA 3	8.359,00	0,00	8.359,00	0,00	0	592,30	3.559.794,69
A-23	TERRENOS PATRIMONIO DEL ESTADO JUNTO ECOAHORRO	3.309,00	0,00	0,00	0,00	141	1.036,00	6.226.485,40
A-24	OBTENCIÓN ZONA VERDE EN CALLE ALFONSO X 1	1.069,00	0,00	1.069,00	0,00	0	57,60	346.182,97
A-25	OBTENCIÓN ZONA VERDE EN CALLE ALFONSO X 2	1.768,00	0,00	1.768,00	0,00	0	95,30	572.764,54
A-26	VIVIENDAS MUNICIPALES EN GRUPOS ULTRABARATAS	2.747,00	0,00	0,00	0,00	103	735,10	4.418.039,98
A-27	VIVIENDAS MUNICIPALES EN PRIMO DE RIVERA	8.388,00	0,00	0,00	0,00	316	2.244,80	13.491.519,72
A-28	TERRENOS HOSPITAL MILITAR JUNTO ALFONSO XII	2.135,00	0,00	0,00	0,00	62	465,20	2.795.908,31
A-29	VIVIENDAS DE PESCADORES ("KOREA")	3.995,00	0,00	0,00	0,00	176	144,70	869.664,52
A-31	ORDENACIÓN DE MANZANA EN CALLE VILLAMIL	1.683,00	0,00	0,00	0,00	61	477,20	2.868.029,76
A-33	APERTURA VIAL EN HUERTA DE CABO	1.441,00	0,00	0,00	1.441,00	0	40,50	243.409,90
A-34	ZONA VERDE EN ALTOS DEL REAL	25.579,00	0,00	25.579,00	0,00	0	563,60	3.387.304,22
A-35	CONEXIÓN CTRA. FARHANA Y PLAZA DEL DOS DE MAYO	5.287,00	0,00	0,00	5.287,00	0	36,20	217.566,38
A-37	CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0	20,00	120.202,42
A-39	PLAN ESP. PROTECCIÓN CONJUNTO HISTÓRICO Y MONUMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0	20,00	120.202,42
A-40	ACTUACIÓN ENCAUZAMIENTO DE RIOS Y CAUCES	0,00	0,00	0,00	0,00	0	75,00	450.759,08
A-41	ACONDICIONAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE FACHADAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0	9,60	57.697,16
A-42	COLECTORES DE SANEAMIENTO PROPUESTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0	13,20	79.333,60
A-43	CONDUCCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0	15,10	90.752,83
A-44	REFORMA DE RED DE ABASTECIMIENTO SECUNDARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	25,00	150.253,03
A-45	REFORMA DE RED DE ABASTECIMIENTO SECUNDARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0	25,00	150.253,03
A-46	ACONDICIONAMIENTO DE PAVIMENTO EXISTENTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0	20,00	120.202,42
A-47	OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES PRÓXIMO A BENI-ENZAR	5.467,00	0,00	5.467,00	0,00	0	120,50	724.219,59
A-49	ACTUACIÓN EN ISLA DE TALLERES	13.261,00	0,00	0,00	0,00	325	2.872,00	17.261.067,64
A-50	ENCAUZAMIENTO Y TRATMIANTO DEL RIO DE ORO	108.047,00	0,00	0,00	0,00	0	826,10	4.964.960,99
A-52	PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN DEL ENSANCHE	0,00	0,00	0,00	0,00	0	20,00	120.202,42
A-53	PLAN ESPACIAL PROTECCIÓN DEL CONJUNTO DISPERSO	0,00	0,00	0,00	0,00	0	20,00	120.202,42
A-54	PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LOS SEIS FUERTES EXTERIORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0	20,00	120.202,42
A-55	CONEXIÓN PUESTO FRONTERIZO CON NADOR	34.822,00	0,00	0,00	34.822,00	0	556,20	3.342.829,32
		303.073,00	27.877,00	66.997,00	44.933,00	1.385	17.629,00	105.952.423,88



SUELO NO URBANIZABLE								
UNIDAD	NOMBRE	M2S	EQ	ZV	VIARIO	Nº viv.	Valoracion Mill. pts.	Valoracion €
A-05	AMPLIACIÓN PLANTA INCINERADORA	17.908,00	17.908,00	0,00	0,00	0	555,10	3.336.218,19
A-12	CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR TRAMO REINA REGENTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0	10,80	64.909,31
A-21	CONTINUACIÓN VIAL IBERPUERTO	8.971,00	0,00	0,00	8.971,00	0	61,50	369.622,44
A-22	CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR TRAMO RIO EMSAR	18.799,00	0,00	0,00	18.799,00	0	128,70	773.502,58
A-30	CONEXIÓN CTRA. AEROPUERTO-CIRCUNVALACIÓN	3.301,00	0,00	0,00	3.301,00	0	22,60	135.828,74
A-32	CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR TRAMO GRANJA AGRÍCOLA	4.548,00	0,00	0,00	4.548,00	0	31,10	186.914,76
A-36	CONEXIÓN DEL Bº REAL CON CTRA. PERIMETRAL	2.679,00	0,00	0,00	2.679,00	0	18,30	109.985,22
A-38	PLAN ESP. PROTECC. PARQUE PERIURBANO Y ALREDEDORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0	9,30	55.894,13
A-48	PUENTE CONEXIÓN PASEO MARÍTIMO-EXPLANADA S. LORENZO	4.040,00	0,00	0,00	0,00	0	300,00	1.803.036,31
A-51	CONEXIÓN CTRA. PERIMETRAL CON POLIGONO INDUSTRIAL	3.998,00	0,00	0,00	3.998,00	0	27,40	164.677,32
		64.244,00	17.908,00	0,00	42.296,00	0	1.164,80	7.000.588,99

2.2.1.2.5. Las Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas de PGOU 95 son un extenso documento desarrollado en 446 artículos, divididos en diez títulos de los que los tres primeros tienen carácter global, el cuarto y octavo interpretativo, quinto, sexto y séptimo son las Normas Particulares del suelo no urbanizable, urbanizable y urbano respectivamente, el noveno referido a las condiciones de los usos y el décimo son ordenanzas de la edificación. Es un documento completo que reitera la legislación correspondiente en cada caso y aborda la problemática urbanística de edificación y gestión.

2.2.2. Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución

2.2.2.1. Desarrollo del PGOU-95

El desarrollo del Plan General de Ordenación urbana de 1995 lo vamos a enfocar en este apartado en tres aspectos básicos, el primero referido a los documentos de desarrollo del Plan, que dividiremos en documentos modificativos y de desarrollo. El segundo, a los aspectos de planeamiento, y por último a los de gestión y programación en ejecución.

El Plan General de 1995 en sus 25 años de vigencia hasta la fecha ha aprobado 54 modificaciones puntuales, 11 planes parciales, 26 planes especiales, 51 estudios de detalle, diversos proyectos de delimitación poligonal y proyectos de urbanización y en la actualidad está en trámite uno de los Planes Especiales de Reforma Interior más importantes del área urbana correspondiente al Ensanche.

1. De las Modificaciones Puntuales

La mayoría de las modificaciones puntuales aprobadas se refieren a aspectos concretos del documento de planeamiento, y más concretamente a aspectos de las unidades de ejecución.



Se han aprobado las siguientes:

Nombre del Instrumento		Aprob. Definitiva	Publicación
Modificación elementos PGOU	Modificación Puntual PGOU Norma 404, apartado d) y Norma 287, apartado b)	26/04/1996	BOME Nº 3457
	Modificación Elementos PGOU, Normas 323 bis, 324, apartado d).rectificación error	10/12/1996	BOME Nº 3505
	Modificación elementos PGOU U.E.-35 "Pajares I"	10/12/1996	BOME Nº 3505
	Modificación Elementos PGOU U.E.-19.1 "Santa Bárbara"	01/08/1997	BOME Nº 3538
	Modificación Elementos PGOU U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela"	09/02/1998	BOME Nº 3564
	Modificación Elementos PGOU "Cañada Hidúm-Reina Regente"	04/05/1998	BOME Nº 3576
	Modificación Elementos PGOU C/Mar Chica -Azucena	25/05/1999	BOME Nº 3632
	Directrices básicas para aplicación Ley 6/1998 y Modificación Elementos PGOU para	23/01/2003	Extr.nº 8
	Modificación Elementos PGOU, parcela Cruz Roja	06/06/2002	BOME Nº 3898
	Modificación elementos PGOU zonificación y alineaciones "Antiguo Matadero, altos del	23/05/2003	BOE Nº 138
	Modificación Elementos PGOU establecimiento Sector Urbanizable Norte Crta. De	24/04/2003	BOME Nº 3998
	Modificación PGOU U.E.-19.3 bis "Terrenos Hacienda"	12/06/2003	BOE Nº 149
	Modificación PGOU Sectores S-11.2 y S-11.1B	28/09/2004	BOE Nº 247
	Modificación PGOU, Unidad de Ejecución U.E.-19.3 bis	25/07/2007	BOE Nº 219
	Modificación Elementos del P.G.O.U. del I.E.S. "MIGUEL FERNANDEZ"	26/04/2010	BOME Nº 4712
	Modificación 4 fase PP Melilla Industrial Sector 10I	05/10/1995	B.O.C.3441
	Modificación Puntual sobre la Modificación 4ª fase del Plan Parcial Melilla Industrial S-10-	10/12/1996	B.O.C.3506
	Modificación Puntual parcela sita en Explanada de San Lorenzo	28/02/2011	BOME Nº 4800
	Modificación Puntual reclaificación de Acuartelamientos "Santiago", "Primo de Rivera" y	21/05/2014	BOME Nº 5135
Modificación Puntual en la U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela " con ordenación	19/01/2015	BOME Nº 5203	

2. De los Planes Parciales

Se han aprobado los siguientes:

Nombre del Instrumento		Aprob. Definitiva	Publicación
PLAN PARCIAL	Sector S-03 " Barranco de Cabrerizas"	01/10/1997	BOME Nº 3622
	Sectores S-12.A y S-11.1A	24/07/1998	BOME Nº 3588
	Sectores S-08.1 y S-08.2	29/04/1999	BOME Nº 3628
	Sector S-06 "Fuerte Mª Cristina Horcas Coloradas"	11/09/2000	BOME Nº 3710
	Sector S-07.2 "Crta. Farhana"	13/11/2001	BOME Nº 3830
	Sector S-07.1 "Crta. Farhana "	11/03/2002	BOME Nº 3863
	Modificación Plan Parcial Sector S-06 "Fuerte Mª Cristina-Horcas Coloradas"	05/03/2003	BOME Nº 3970
	Sectores S-11.2 y S-11.1B	21/11/2006	BOME Nº 4356
	Sector S-10 "Crta. Purísima"	19/05/2006	BOME Nº 4303
	Sector S-01	17/03/2010	BOME Nº 4701
PLAN PARCIAL	(+) PP Melilla Industrial S-10i	22/12/1989	



3. De los planes especiales

Se han aprobado los siguientes:

	Nombre del Instrumento	Aprob. Definitiva	Publicación
PLAN ESPECIAL	Unidad Ejecución U.E.-09 "Ataque Seco"	01/10/1997	BOME Nº 3546
	PERI "Abdelkader" Las Palmeras UE 11	07/11/1997	BOME Nº 3551
	Unidad Ejecución U.E.-35 "Pajares I"	05/06/1997	BOME Nº 3529
	Unidad de Ejecución U.E.-31 "Terrenos Junto Río Ensiamar"	09/02/1998	BOME Nº 3564
	Unidad de Ejecución U.E.-29 "Santa Bárbara"	01/03/1999	BOME Nº 3622
	Unidad Ejecución U.E.-16 "Margen Derecha Río de Oro "	06/11/1998	BOME Nº 3603
	Unidad Ejecución U.E.-28 "Huerta Cabo "	22/06/1999	BOME Nº 3636
	PERI antigua Barriada Averroes	11/03/2002	BOME Nº 3863
	Unidad de Ejecución U.E.-08 "Huerta Vega "	11/03/2002	BOME Nº 3863
	Sistema General Aeroportuario	26/07/2004	BOME Nº 4117
	Unidad de Ejecución U.E.-20 "García Valiño"	18/11/2003	BOME Nº 4044
	Actuación A-19 y colindantes "Crta. Alfonso XIII"	03/12/2003	BOME Nº 4044
	Actuación Aislada A-49 "isla Talleres"	30/12/2003	BOME Nº 4051
	Unidad de Ejecución U.E.-32 "Crta. Dique Sur"	26/04/2004	BOME Nº 4087
	Actuaciones sobre las Unidades de Ejecución U.E.-22 y U.E.-24 derivadas del Plan	11/12/2001	BOME Nº 3841
	Unidad de Ejecución U.E.-34 "Cuartel de Valenzuela "	21/11/2006	BOME Nº 4356
	PERI Unidad de Ejecución 19.3 bis " San Lorenzo Oeste "	31/10/2008	BOME Nº 4557
	Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución U.E.-17.1 "Parque Eventual	26/04/1996	BOME Nº 3474
	Plan Especial de Ordenación Zonal y Funcional de la Unidad de Ejecución U.E.-19.2 "Explanada de San Lorenzo "	05/06/1997	BOME Nº 3530
	"Explanada de San Lorenzo "	06/11/2000	BOME Nº 3731
	Plan Especial de Reordenación Zona Industrial del Plan Especial de la U.E.-34 "Cuartel de	29/08/2011	BOME Nº 4852
	Modificación del Plan Especial de la U.e.-34 "cuartel de Valenzuela "	20/11/2017	BOME Nº 5500
	Plan Especial del Puerto de Melilla	21/05/2014	BOME Nº 5135
	(++) Plan Especial de Reforma Interior de la U.E.- 15, P.G.O.U.	Pendiente Aprobación Definitiva	
	Plan Especial UE25 y UE 26 "Real Futuro"	07/10/1996	B.O.C.3494
	Resultado final sobre UE24	26/02/2004	B.O.C. 4068
	Resultado final UE 22	22/09/2004	B.O.C. 4128
PLAN DIRECTOR (***) Plan director del aeropuerto de Melilla	05/07/2001	B.O.E Nº 167	

4. De los proyectos de urbanización

Sólo se ha aprobado un único proyecto de urbanización independiente de las actuaciones urbanísticas mencionadas con anterioridad para Planes Parciales y de Reforma Interior y Ordenación zonal, el correspondiente al Barrio Cabrerizas, Averroes, que lo fue por el Consejo de Gobierno de 11 de febrero de 2002 y publicado en el BOME nº 3853 de 19 de febrero del mismo año.



5. De los proyectos de delimitación poligonal

Se han aprobado los siguientes:

Nombre del Instrumento		Aprob. Definitiva	Publicación
Proyecto Delimitación Poligonal	Sector Urbanizable S-11.1	24/07/1998	BOME Nº 3588
	Sector S-09.2	31/12/1999	BOME Nº 3664
	Sector Urbanizable S-11.1A	30/05/2001	BOME Nº 3782
	Unidad de Ejecución U.E.-43 "Averroes"	06/11/2001	BOME Nº 3828
	Unidades de Ejecución 19.2 "San Lorenzo " y 19.3 "Terrenos Hacienda"	23/05/2002	BOME Nº 3885
	Unidad de Ejecución U.E.-32 "Crt. Dique Sur"	03/10/2003	BOME Nº 4029
	Proyecto Reparcelación U.E.-11 Urbanización Las Palmeras	26/08/2011	BOME Nº 4850

6. De los documentos para transformación de usos

Se han aprobado los siguientes:

Nombre del Instrumento		Aprob. Definitiva	Publicación
Transformación de usos	Solar sito en Plaza Velázquez nº 4	18/08/2005	B.O.C. 4219
	Transformación de usos edificio en Avda. Juan Carlos nº 24	13/01/2006	B.O.C. 4266
	Transformación de usos edificio en C/ Capitanes Pinzón nº 14	17/03/2006	B.O.C.4282
	Transformación de usos en c/Querol / Manuel Fernández Benítez (Antigua Cruz Roja)	01/12/2006	B.O.C.4356
	Transformación de usos edificio sito en Avda. Juan Carlos nº 11	16/05/2008	B.O.C.4508
	Transformación de usos parcela nº 16-18 de C/ Villegas	25/04/2008	B.O.C.4502
	Transformación de usos parcela sita c/Carlos Ramírez de Arellano nº 13	20/11/2009	B.O.C.4665
	Manzana nº 96 Barrio General Larrea	08/05/2009	B.O.C.4583
	Transformación de usos parcela sita en c/ Padre Lerchundi, nº9 General Barceló nº6	03/07/2009	B.O.C.4626
	Transformación de usos y final de obra de una vivienda y una oficina c/ Villegas 7/	13/04/2009	
	Transformación usos parcela en C/ La Legión nº 40 esquina a C/ Bilbao	04/10/2010	BOME Nº 4755
	Transformación usos vivienda unifamiliar en C/ Explorador Badia, de T2 Residencial a T5	23/11/2011	BOME Nº 4886
	Transformación usos de parcela sita en C/ Querol nº 44 / Españolito nº 5	26/04/2012	BOME Nº 4919
	Transformación uso parcela residencial plurifamiliar T2 a Comercial T-11 en Avda	15/04/2016	BOME Nº 5333
	Transformación uso parcela industrial sita en C/ Gral. Villalba 48/Paseo de las Rosas 50	01/07/2016	BOME Nº 5372
	Transformación usos parcela sita en C/ Explanada Camellos núm. 13	11/08/2016	BOME Nº 5367
	Transformación usos parcela en C/ Martín Bocanegra/Matías Montero/Alfárez Roldan	09/02/2017	BOME Nº 5419
	Transformación usos parcela sita en C/ La Legión nº 8 / Valladolid nº 17	23/03/2018	BOME Nº 5536
	Transformación uso de parcela en C/ alfárez Abad Ponjoan nº 56/ General Moscardó	20/04/2018	BOME Nº 5542
	Transformación uso parcela residencial plurifamiliar T2 a Equipamiento Secundario con alineación a fachada (comercial)T-11 en C/ Carlos Ramírez Arellano nº 27	19/02/2016	BOME Nº 5317
	Transformación de uso de parcela en C/ Explorador Badia núm. 8	25/06/2010	BOME Nº 4727
	Transformación de usos de solar sito en C/ espalda Remonta / Coroneles Lacasa/	19/08/2003	BOME Nº 4013
	Transformación usos parcela sita en Plaza Velázquez núm. 8	04/10/2020	BOME Nº 4755
	Transformación de usos en C/ Clavel 6 - 8	19/09/2005	BOME Nº 4232
Transformación usos parcela sita en Avda. Juan Carlos Rey nº 19	25/06/2010	BOME Nº 4727	
Transformación de usos en C/ Méjico nº 11, de tipología T-5 a T-11	07/08/2020	BOME Nº 5782	
Transformación usos parcela sita en C/ Ibáñez Marín nº 10	13/05/2019	BOME Nº 5655	



7. Estudios de Detalle

Se han aprobado los siguientes:

	Nombre del Instrumento	Aprob. Definitiva	Publicación
ESTUDIO DE DETALLE	Modificación Tipología parcela C/Paseo de Ronda	01/08/1997	BOME Nº 3538
	Modificación tipología manzana C/ M. de los Velez/Tte. Casaña/Tte. Bragado/Paseo	01/10/1997	BOME Nº 3547
	Modificación tipología manzana C/ Tte. Casaña/Mendez Nuñez/Gral. Valcárcel/Villamil	12/12/1997	BOME Nº 3555
	Modificación tipología manzana C/Gral. Polavieja/Alfonso Gurrea/Pedro Navarro/Altos e	04/05/1998	BOME Nº 3576
	Modificación tipología manzana C/ M. Montemar/Pedro navarro/Tte. Morán /Conde	09/06/1998	BOME Nº 3581
	Modificación tipología manzana C/ Las Navas	24/07/1998	BOME Nº 3591
	Parcela zona comercial y social (CS1) Polígono Industrial	29/12/1999	BOME Nº 3664
	Modificación Tipología tramo C/ Tte. Morán intersección C/ Pedro navarro y C/ Conde	30/03/2000	BOME Nº 3677
	Actuación Aislada A-11 (edf. Singular antigua estación autobuses)	30/05/2001	BOME Nº 3782
	Modificación tipología manzana C/ Jiménez Benhamu/Pedro Antonio Alarcón/Alf. Guerrero Romero/C. Ramirez Arellano y Plaza 1º Mayo	08/02/2002	BOME Nº 3853
	Solar Familia Nuñez, Carretera de Hidúm	06/11/2001	BOME Nº 3828
	Unidad de Ejecución U.E.-11 "Terrnos Abdelkader"	08/02/2002	BOME Nº 3853
	Modificación tipología manzana C/ Gran Capitán/comisario Valero/Gral. García	09/06/1998	BOME Nº 3581
	Parcela sita en C/Querol/Manuel Fernández Benítez (Cruz Roja)	26/02/2004	BOME Nº 4068
	Parcela sita en Hospital Cívico-Militar de Melilla	31/10/2007	BOME Nº 4454
	Parcela sita en C/ Jardín Valenciano	26/05/2008	BOME Nº 4512
	Manzana Aislada en Camino Fuerte Sidi Guariach, C/ La Cometa	26/05/2008	BOME Nº 4512
	Parcelas P-8A y P-9 del Plan Parcial S-10	31/10/2008	BOME Nº 4557
	Manzana delimitada por las calles Fco. Pizarro/Cta. Hidúm/Pedro de Valdivia/Acera negrete. Propuesta nuevo vial en C/ Tejar Pedro Díaz	31/10/2008	BOME Nº 4557
	Terrenos junto al Centro de Asistencia Social "San Francisco", Vial Tiro Nacional s/n	23/04/2009	BOME Nº 4607
	Manzana comprendida entre C/ El Viento y C/ Mesones	23/04/2009	BOME Nº 4606
	Manzana Nº 96 del Barrio General Larrea	23/04/2009	BOME Nº 4606
	Manzana comprendida entre las calles Sargento Sousa Oliveira/ Miguel Villanueva/ Parcela Z.E.P. (Equip. Primario) del S-10 del P.G.O.U. "Inmediaciones Carretera de la	17/07/2009	BOME Nº 4634
	Manzana comprendida entre las calles Río Genil y Río Nalón	17/03/2010	BOME Nº 4701
	Manzana delimitada por las calles Capitán Carlos Lagandarra/ Fgta. Pedro Avellaneda/	17/03/2010	BOME Nº 4701
	Adecuación de Manzana en Polígono Industrial SEPES	26/04/2010	BOME Nº 4712
	Finca Registral núm. 2766, junto frontera Beni-enzar "Vía Francesa"	03/06/2010	BOME Nº 4721
	Estudio de Detalle de dos parcelas en Barrio Batería Jota	21/12/2010	BOME Nº 4780
	Manzana comprendida entre las calles Cta. Cabrerizas/Barracas San Francisco /	29/08/2011	BOME Nº 4852
	Manzana Delimitada por las calles Arroyo Nº Cristina/ Diego Paredes/Cta. Polvorín	29/08/2011	BOME Nº 4852
	Manzana delimitada por C/ La Estrella / Universidad de Granada / paseo de Ronda	29/08/2011	BOME Nº 4852
	Mananza delimitada por C/ Toledo/ General Ricardos / Cabo La Nao	29/08/2011	BOME Nº 4852
	Manzana Delimitada por C/ Rafael Alberti / Miguel Hernández	24/10/2011	BOME nº 4852
	Parcela P-01 del Plan Parcial del Sector S-10	04/09/2015	BOME Nº 5270
	Ordenación de volúmenes en parcela M-6 de la U.E.-11 "Las Palmeras "	08/04/2016	BOME Nº 5332
	Callejón sin salida en manzana delimitada por C/ Paralela al Sol/ Capitán Carlos Lagándara/ Capitán Echevarría Jiménez	03/03/2017	BOME Nº 5425
	Estudio de Detalle de volumetría de manzana en Avda. Juan Carlos Rey /General	28/05/2018	BOME Nº 5553
	Manzana comprendida entre C/ Africa y C/ Oceanía	28/05/2018	BOME Nº 5553
	Parcela Núm. 5 del Sector S-10 del PGOU	14/06/2018	BOME Nº 5557
	Parcela Núm. 3 del Sector S-10 del PGOU	14/06/2018	BOME Nº 5557
	Manzana delimitada por la C/ Jardín Valenciano / Mohamed Tahar/Crta. Farhana/ Cta.	08/05/2019	BOME Nº 5651
	Alineaciones interiores Crta. Purísima núms. 2,4,6,8,10 y Cta. Alfonso XIII nº 36	03/10/2018	BOME Nº 5589
	Alineaciones y rasantes en Crta. Farhana C/ C	18/02/2019	BOME Nº 5628
	Estudio Detalle de la finca registral 56336 en Polígono Industrial "las Margaritas"/Paseo	08/05/2019	BOME Nº 5651
	Unidad mínima diferenciada de la manzana 54578, Barrio Heroes de España, delimitada por las calles Gral. Prim/ Gral Chacel/Gral. Pareja /Gral. O'donnell	10/01/2020	BOME Nº 5724
	Unidad mínima diferenciada de la manzana 53587, Barrio Heroes de España, delimitada por las calles Avenida Juan Carlos Rey I / Gral. Pareja/Conde de Serrallo/ Hach Tieb	10/01/2020	BOME Nº 5724
	Reajuste de alineaciones interiores en manzana comprendida entre calle Sargento Sousa Oliveira/Miguel Villanueva/Patrón Pedro Sánchez/Juan de Garay	26/05/2017	BOME Nº 5449
	Mananza delimitada por C/ Antonio Machado/José Moreno villa/Gerardo diego/Blas de	14/09/2018	BOME Nº 5587
	Estudio de Detalle para la Modificación Tipológica de manzana del Frente Marítimo	10/12/1996	BOM3 Nº 3506
	ED de la Modificación Puntual 4ª Fase del Polígono S-10i	26/04/1996	BOM3 Nº 3476



2.2.3. Desarrollo de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo

La intervención de los poderes públicos en el mercado del suelo tiene por objeto el retorno de las plusvalías que genera la acción urbanística a la sociedad, así como evitar la especulación inmobiliaria. Estos dos objetivos constituyen un mandato constitucional del artículo 47 de la CE.

La sucesivas legislaciones que se han ido aprobando han contemplado fundamentalmente tres instrumentos de intervención administrativa en el suelo: el patrimonio municipal del suelo, el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto, a los que algunos autores así como determinada legislación, han añadido, la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública y los terrenos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los Ayuntamientos.

No obstante, reconduciremos los instrumentos urbanísticos de intervención en el suelo a los tres que mayoritariamente señala la doctrina, cuales son, el patrimonio municipal del suelo, el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto.

El Suelo es un bien económico escaso y limitado, determinante del bienestar general, y un recurso natural estratégico de toda la sociedad (y por tanto de las políticas públicas, como el agua, las minas, los hidrocarburos...)

El mercado del suelo está directamente relacionado con los mercados de los productos inmobiliarios, esto es, edificaciones y viviendas; la oferta de suelo depende sobre todo del sistema de planeamiento, y la demanda de dicho bien, depende directamente de la demanda de otros bienes. Ajustar temporalmente oferta y demanda es básicamente imposible, ya que:

- En el mercado del suelo urbano, los precios están determinados por el lado de la demanda, los promotores inmobiliarios no tienen capacidad para cambiar esos precios, ya que los solares y viviendas que salen al mercado son muy pocos en relación con los existentes.
- En el mercado del suelo urbanizable, lo que sucede es que si existe suelo suficiente para absorber la demanda, un incremento de ésta no genera aumentos en los precios, sino en la producción; y si por el contrario, no existe suelo suficiente, los precios dependen de las mayores o menores facilidades que encuentren los promotores de generar suelo urbanizable.

En la actualidad, existen diferentes instrumentos de intervención en el mercado del suelo; La concepción de la propiedad que arranca de la Ley del Suelo y la Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, y que culmina con la legislación urbanística moderna (arts. 276, 280, 287, 288, 289 del TRLS92; arts. 90 a 93 y 165 a 170 TRLS76; art. 40.3 Ley 6/1998, de 13 abril, y arts. 49 a 54 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), proporciona los siguientes instrumentos teóricos de intervención en el mercado del suelo:

- a) El Planeamiento urbanístico: es el elemento que condiciona la oferta del suelo en España.
- b) La participación de la Comunidad en las plusvalías que se generan por el ejercicio de los derechos de urbanización que el plan otorga o permite (Cesiones de terrenos para dotaciones públicas- generales o locales- o redes públicas; cesiones de aprovechamiento urbanístico;



apropiación de los excesos de aprovechamiento urbanístico por la Administración, cuando el permitido por el Plan es superior al patrimonializable; financiación por los propietarios de los costes de urbanización).

- c) La separación de los conceptos urbanización/propiedad: la figura de los agentes urbanizadores. (La urbanización entonces se concibe como una función pública, que corresponde a la Administración; el urbanizador de terrenos- seleccionado mediante concurso- oferta la realización de la urbanización y las infraestructuras, financiándose con la explotación de los terrenos arrendados; los propietarios deben optar por vender sus terrenos o por contribuir a los costes de la actuación).
- d) Otros instrumentos: patrimonios públicos del suelo, derechos de tanteo y retracto, derechos de superficie, reservas de suelo para vivienda....

2.2.3.1. Patrimonio Municipal del Suelo en la legislación estatal supletoria

El PMS, se trata de un patrimonio separado afectado al fin público de la prevención, encauzamiento y desarrollo técnico y económico de la expansión de las poblaciones a través de su adscripción a la gestión urbanística para la inmediata preparación y enajenación de solares y para reservas de terrenos de futura utilización.

Según el art. 51 del RDL 7/2015, los Ayuntamientos incluyen en el Patrimonio Municipal del Suelo, los bienes, recursos y derechos el suelo libre de cargas procedente de las transformaciones urbanísticas, para que con ello se regule el mercado de terrenos, se obtengan reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, y se facilite la ejecución del planeamiento. La constitución de este Patrimonio se produce “ex lege”, esto es, sin necesidad de un acto administrativo expreso de constitución, que por otro lado correspondería adoptar al Alcalde.

Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo establecen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la preservación, administración e incremento del mismo (son bienes que circulan en el mercado, si bien el producto de las enajenaciones del Patrimonio Municipal del Suelo -PMS, en adelante-, debe destinarse a su conservación y ampliación).

Las dotaciones públicas no son PMS, sino que son los terrenos aptos y señalados por el Plan para dar al territorio su estructura básica y no para regular el mercado del suelo o construir viviendas. Los terrenos dotacionales son obtenidos mediante procedimientos específicos regulados en las leyes, y en general, mediante cesiones gratuitas (dotaciones locales) y ocupaciones directas o expropiación (caso de los sistemas generales).

El patrimonio municipal del suelo constituye el más importante instrumento de intervención en el mercado del suelo, con la finalidad genérica de regular el mercado de terrenos, facilitar el desarrollo urbano y territorial y disponer de suelos para actuaciones de iniciativa pública y en particular, para la construcción de viviendas de protección pública u otros de interés social.

El llamado patrimonio municipal de suelo es una figura muy reciente. La posibilidad de afectar bienes patrimoniales a la gestión urbanística se inicia con la Ley de Expropiación Forzosa de



1879, pero sobre todo, con el Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924, en cuyo artículo 211.c), se habilita a los Ayuntamientos para la adquisición de terrenos aptos para la edificación de casas baratas, a fin de urbanizarlos, arrendarlos o enajenarlos. Una previsión similar se contenía en el art. 113 de la Ley Municipal de 31 de octubre de 1935.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de marzo de 1997, vino a afectar al Patrimonio Municipal del Suelo (en adelante, PMS) de cuya regulación sólo se salvaron, el art. 276 TRLS 1992 (finalidad, constitución y patrimonio separado), y el art. 280.1 (destino), hasta la entrada en vigor del RDL 7/2015.

Para el TC la competencia estatal sobre la planificación general de la economía (art. 149.1.13 CE) permite al Estado “la mera determinación de la figura” del patrimonio municipal del suelo, pero no le autoriza a concretar los bienes que lo integran o las reservas de terrenos, para la adquisición del patrimonio, ni tampoco los casos de cesiones o enajenaciones de terreno.

Debemos destacar, en relación el PMS, la obligación de cesión de suelo, libre de cargas, de los promotores a los Ayuntamientos. Así, del 15 % que incluía el TRLS de 1992, se pasó en la Ley 6/1998, a ser como máximo del 10 % (art. 14.2.c.) y art. 18.4) siendo en la actualidad, conforme al RDL 7/2015, un porcentaje que se establece entre 5 % al 15 %, pudiendo incrementarse hasta un 20 %, que en el caso de Melilla será como mínimo del 15%, en virtud de la Disposición Final segunda apartado octavo, letra b, del RDL 7/2015. Como sabemos, dicho porcentaje se integra en el PMS, con lo que se reduce notablemente los ingresos del mismo.

Los **bienes que integran el PMS** pueden ser terrenos, edificios, derechos reales sobre los mismos, metálico, aprovechamiento urbanístico...

Adquisición de bienes para el PMS:

- 1) Mediante expropiación.
- 2) Bienes patrimoniales afectados por el planeamiento.
- 3) Derechos de tanteo y retracto.
- 4) Cesiones de aprovechamiento urbanístico y excesos sobre el susceptible de apropiación por los propietarios.
- 5) Adquisición de bienes a título oneroso o gratuito con destino a los PMS.

Destino de los bienes del PMS:

Los bienes del PMS, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a otros usos de interés local, de acuerdo con el planeamiento urbanístico. El destino de los bienes del PMS obtenidos por expropiación, será aquel destino específico que motivó la expropiación y no otro. Su incumplimiento determina la reversión. El art. 47 del RDL 7/2015 detalla los supuestos de reversión:



1. Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.
2. Si en virtud de modificación o revisión del planeamiento se alterara el uso que motivó la expropiación, procederá la reversión, salvo que concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Que el nuevo uso asignado estuviera adecuadamente justificado y fuera igualmente dotacional público.
 - b. Que el uso dotacional que motivó la expropiación hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.
3. Procederá la reversión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del PMS si, como consecuencia de una modificación del planeamiento que no se efectúe en el marco de la revisión de éste, se alterarán los usos, intensidades o aprovechamientos y ello supusiera un incremento de valor de los mismos.

Y con relación a la constitución de derechos de superficie: éste es un derecho real por el que el propietario de unos terrenos cede, a título oneroso o lucrativo, su utilización con fines edificatorios por un tiempo determinado, revertiendo a su término los terrenos y lo edificado al cedente, sin indemnización. Es una enajenación temporal y en términos jurídico-administrativos, una concesión de utilización privativa de los bienes del patrimonio. Se encuentra regulado en los arts. 53 y 54 del RDL 7/2015.

Las Administraciones Públicas Territoriales, las entidades urbanísticas especiales y las demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, pueden constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad, para construcción de viviendas, instalaciones industriales, comerciales, u otras edificaciones determinadas en los Planes de ordenación. El mismo derecho poseen los particulares, sin esta limitación de destino.

2.2.3.2. Edificación forzosa y registro de solares

La preocupación por el establecimiento de los plazos para la edificación forzosa en terrenos y solares ha sido una constante en sucesivas legislaciones que sobre el Urbanismo se han ido aprobando. La regulación de esta institución se remonta a Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 y al Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares de 5 de marzo de 1964, encontrando referencias de esta materia en las tradicionales Ordenanzas de Edificación de los Ayuntamientos.

Posteriormente el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 regulaba la Edificación Forzosa en los artículos 154 y siguientes, siguiendo este recorrido se llega a la Constitución de 1978 y es el art. 33 el que reconoce el derecho a la propiedad privada si bien delimita su contenido en relación con la función social que el mismo cumple.

La obligación de edificar los solares dentro de un plazo determinado se recoge en el Texto Refundido del 92 a lo largo de su articulado, sancionando con una reducción del aprovechamiento



urbanístico su incumplimiento que más tarde, y en virtud de una Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 será declarado inconstitucional.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones regulan, los derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano, más concretamente el art. 14-1) incluye entre los deberes de los propietarios del suelo urbano consolidado por la urbanización, la de edificarlos en los plazos establecidos en el planeamiento.

En relación con lo anterior y conforme a una regulación paralela nace el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, que es uno de los instrumentos que la Legislación pone a disposición de la Administración Municipal para la intervención en el mercado de suelo. La finalidad de estos instrumentos es facilitar el aumento de la oferta de suelo (especialmente del destinado a la construcción de viviendas) e incidir gracias a este incremento de la oferta en la reducción del precio del suelo y, por tanto, en su repercusión sobre el precio final de la vivienda.

Dentro de estos medios de intervención, el Registro de Solares tiene, sin embargo, una finalidad más amplia que la aumentar la oferta de suelo, puesto que su funcionamiento puede contribuir de forma significativa a la conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad y a la regeneración de los barrios tradicionales.

En consecuencia el Registro de Solares es una figura ya antigua, tal y como ha quedado constatado, dentro del urbanismo relacionada con el incumplimiento la obligación de edificar y con la venta forzosa, a la que hace ya referencia la Ley de Solares de 1945 y que siguen recogiendo las posteriores leyes de urbanismo.

Con posterioridad y en similares términos el RDL 7/2015, (Artículos 49 y 50) regulan la procedencia de la venta y sustitución forzosa ante el incumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación previstos por la Ley y su régimen de actuación.

De lo expuesto se observa, que legalmente, una de las obligaciones que alcanza a cualquier propietario de terrenos que tengan la calificación jurídica de solares, de edificaciones declaradas en ruina o de construcciones paralizadas o inadecuadas, es la de edificar en los plazos que legal o reglamentariamente se establezcan. Esta obligación se vincula directamente a la función social que tienen que cumplir los solares, que no es otra que servir de base para la edificación. Hoy día, además, la situación del mercado de la vivienda y la cada vez mayor concienciación ciudadana por evitar la degradación de sus centros históricos, así como la decadencia de sus barrios tradicionales, hacen imprescindible la puesta en marcha efectiva y real del Registro. Por ello, es necesario el desarrollo de esta figura para facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos, unido a otros instrumentos como el Patrimonio Municipal de Suelo, y lograr al mismo tiempo embellecer y consolidar la ciudad.

Es igualmente necesario informar con rigor a los ciudadanos del funcionamiento del Registro, señalando, que el Registro no es, como en ocasiones se ha querido hacer ver, un instrumento confiscatorio de la propiedad del suelo, sino que, la base de su funcionamiento es la de estimular a los propietarios de suelo a que edifiquen o, en su caso, rehabiliten, sin imponer más condiciones que las del plazo concedido. Sólo en el caso de incumplimiento el deber de edificar en plazo y previa la tramitación de un expediente de declaración de incumplimiento de sus deberes



urbanísticos, el Registro de Solares podría llevar a una privación de la propiedad, siempre a cambio de su justo precio.

La previsión de funcionamiento, indica que el número de solares que finalmente llegan a ser inscritos en el Registro por incumplimiento de los deberes urbanísticos es ciertamente reducido, pero su aparición y funcionamiento logra que la gran mayoría sean edificados dentro del plazo concedido o en algunos casos sean inscritos voluntariamente por sus propietarios.

En consecuencia con todo lo anterior, con la finalidad de evitar la retención de suelo con fines especulativos, se potenciara la creación y gestión, con carácter prioritario un registro municipal de solares que determine el estado de los solares del casco urbano y los plazos máximos de edificación, por tanto la actividad del Registro comenzará por la identificación de los solares que cumplen en principio las condiciones para entrar en el régimen de edificación forzosa, así como los edificios que precisan de actuaciones de rehabilitación. Una vez se disponga de estos datos, el Ayuntamiento dirigirá a sus propietarios una orden de edificación en que recordara y otorgará el plazo para solicitar la licencia de edificación. En el caso de que se solicite y, efectivamente, se proceda a la construcción, el expediente concluirá en esta fase. Sólo en el caso de que no se cumpla con la orden de edificación, el Ayuntamiento iniciará un nuevo expediente para declarar el incumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios del solar y, una vez declarado tal incumplimiento, se procederá a inscribir el solar en el Registro, quedando de esa manera el solar en situación de venta forzosa. Además de lo anterior sería conveniente la redacción y aprobación de una Ordenanza de Edificación Forzosa, que defina las obligaciones de los propietarios de solares e inmuebles en orden a su edificación en los plazos establecidos; regulando el objeto, plazos, ámbito, etc.

2.2.3.3. Objetivos de la revisión con respecto a la política del suelo y de la vivienda como documento regulador del mercado

Uno de los objetivos fundamentales que se plantean en la presente Revisión y Adaptación del Plan General es hacer posible la materialización de una adecuada política de suelo, sentando las bases necesarias para adecuar la oferta de suelo, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, a la demanda.

Concretamente se plantean los siguientes objetivos:

- a. Asignar a la clasificación del suelo un papel activo en la protección medioambiental teniendo en cuenta las necesidades reales.
- b. Establecer un convenio de permuta de suelos con el Ministerio de Defensa. En consecuencia propiciar, mediante el planeamiento urbanístico, un convenio entre la Ciudad y el Ministerio de Defensa para la obtención de suelo en aquellas áreas actualmente ocupadas por instalaciones militares que se considere necesario incorporar al patrimonio municipal de suelo con vistas a dotar a la ciudad de los necesarios equipamientos, zonas verdes y vivienda pública.
- c. Establecer la utilización social y ponderada del Patrimonio Municipal del Suelo, en especial de los suelos obtenidos de las permutas con el Ministerio de Defensa. De esta manera la Ciudad tendrá un papel regulador más importante en el mercado del suelo.



- d. Facilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. El Plan General hará uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos a un reparto equitativo de cargas y beneficios.
- e. Agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento. También se propondrán en la programación las medidas precisas para incrementar la capacidad de gestión municipal, de forma que se facilite el cumplimiento de los objetivos.
- f. Facilitar y canalizar la actuación de la iniciativa privada en los procesos de planeamiento y gestión urbanísticos.

El examen del resultado, hasta la fecha, de la actuación pública promotora de las condiciones necesarias para garantizar a todos el acceso a una vivienda digna y adecuada conduce a calificar aquella de insuficiente y, en muchos casos, de inadecuada.

En efecto, el contexto económico y social actual se caracteriza por la existencia de obstáculos de acceso al mercado inmobiliario libre casi insalvables para grupos de población amplios, en especial, para los jóvenes. Así, el constante incremento del precio de la vivienda libre, muy superior al de los ingresos de los ciudadanos, unido al amplio parque de vivienda no ocupadas y a la insuficiencia de la oferta de viviendas protegidas, continúan generando una coyuntura en la cual el esfuerzo y el nivel de endeudamiento que en la actualidad deben asumir las familias para adquirir una vivienda digna puede ser calificado de excesivo.

Si a ello añadimos la presencia de fenómenos como el continuo deterioro de un parque inmobiliario relativamente joven o la consolidación de espacios marginales en algunos barrios de los grandes núcleos de población, la necesidad de reconducir la actuación de todas las instituciones públicas en este ámbito se hace imperiosa.

En opinión de los Defensores del Pueblo, dos principios generales deben ser tenido en cuenta a la hora de poner en marcha políticas de intervención pública en materia de vivienda: colaboración y coordinación entre las distintas instancias territoriales y especial consideración a colectivos específicos con especiales dificultades para el acceso a la vivienda.

En primer lugar, en un sector material donde son titulares de competencias el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, es necesario realizar una llamada a la imprescindible **colaboración entre los distintos sujetos públicos** a la hora de diseñar e implementar los instrumentos de intervención en este ámbito, lo que estaría en relación la necesidad de realizar distintos convenios con el Ministerio de Defensa.

En su conjunto, el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordar desde una perspectiva integrada:

- Por una parte, la vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación económica.
- Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Ello tiene



implicaciones no sólo desde el aspecto de la garantía del acceso a una vivienda sino tipos edificatorios que den respuesta a diferentes realidades familiares.

- Finalmente, un tercer aspecto lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano de la ciudad y a la imagen de la misma.

Considerando dichos aspectos, se plantean los siguientes objetivos:

- Propiciar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. Es objetivo fundamental garantizar una oferta suficiente de vivienda de protección oficial. En este sentido, el Plan General destinará un porcentaje significativo a los distintos regímenes de protección consiguiéndose de esta manera que los precios se mantengan a unos niveles aceptables.
- Diseñar una oferta de vivienda adecuada con la evaluación ponderada de los diversos factores de demanda. También se tendrá en cuenta la capacidad de las nuevas expectativas que se consiga para atraer a nuevos residentes, ya sea de forma permanente o temporal.
- Configurar un marco adecuado para fomentar la coordinación entre las administraciones públicas.
- Fomentar la rehabilitación en las áreas consolidadas. El impulso de los programa de rehabilitación propicia un mayor equilibrio en la estructura social urbana, evita la infrautilización del parque residencial y garantiza el mantenimiento de los residentes en su entorno urbanístico.
- Generar las condiciones que propicien la promoción y construcción privada de viviendas, tanto en régimen libre como de protección pública. De esta manera se garantiza una oferta suficiente y una mayor competencia en el momento de fijar los precios.

2.2.4. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las administraciones

Administración del Estado:

- Construcción del Nuevo Hospital Universitario (En ejecución).
- Construcción del Colegio Gabriel de Morales (En ejecución).
- Naturalización del Río de Oro (en ejecución).
- Construcción del Cuarto Módulo de la Planta desaladora (en construcción)
- Instituto Jardín Melillense (ya construido).
- Ampliación del centro de Salud de la Zona Norte (Cabrerizas).
- Finalización de la Construcción de la Gran Base.

Administración Autonómica:

- Construcción del Nuevo Cuartel de la Policía Local.
- Construcción de un Nuevo Pabellón Deportivo.
- Construcción de un Nuevo Campo de Fútbol.



DENOMINACIÓN DEL PROYECTO	Años Inicio-Fin	Presupuesto 2009 (miles €)
Centro de Reforma de Menores	2005-2010	343,51
Construcción de Edificio públicos	2008-2011	700,00
Saneamiento del Río del Oro	2008-2011	772,00
Construcción de Piscina Olímpica	2009-2012	800,00

2.3. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN

Este punto ha quedado desarrollado en el punto 3. de la Memoria de Información.

2.4. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA

2.4.1. Cuantificación de las necesidades de vivienda durante el periodo de vigencia del nuevo planeamiento

De acuerdo con la información recabada y descrita en los apartados correspondientes, el PGOU de 1995 se ha ejecutado en un 47,82 % del suelo urbanizable que corresponde a un 50,99 % de la capacidad de viviendas en ese tipo de suelo, y en un porcentaje de un 42,77 % de las unidades de ejecución en suelo urbano, que represente un porcentaje similar del número de viviendas (42,07 %).

Podemos decir en números globales que el Plan General vigente se ha desarrollado en un 50 % quedando capacidad para 4.911 viviendas (que representan un 52 % del suelo y un 64,53 % de la capacidad de viviendas).

SECTOR	NOMBRE	M2S	EQ	ZV	Nº viviendas
S 01	CABRERIZAS BAJAS	34,843	6,620	3,659	174
S 02	JUNTO BARRIO HEBREO	53,092	10,087	5,575	265
S 04	JUNTO BARRIO REINA REGENTE	58,205	11,059	6,112	291
S 05	OBTENCION ESP. LIBRE GRAL	38,777	0	38,777	0
S 07.3	MARGEN IZQ. RIO FARHANA 3	23,334	4,433	2,450	117
S 09.1	JUNTO DAARI BUFERMASARA 1	7,952	1,511	835	40
S 09.2	JUNTO DAARI BUFERMASARA 2	12,818	2,435	1,346	64
S 12	JUNTO Bº GENERAL PRIMO DE RIVERA	63,083	11,986	6,624	315
S 13	PROXIMIDADES A LA GRANJA	48,478	9,211	5,090	242
	TOTALES SECTORES	340,582	57,342	70,468	1,508

La Ciudad Autónoma ha aprobado el cambio de calificación de diversos suelos actualmente del Ministerio de Defensa para su recalificación, estas áreas son:

- Propuesta UE 42 “Gabriel de Morales” (automovilismo)
- Propuesta UE 43 “Cuartel de Santiago”
- Propuesta UE 44 “Primo de Rivera” (hípica)

Estas propuestas se concretan básicamente en las siguientes determinaciones:



- 1) UE 42 “Gabriel de Morales”, sobre un ámbito de 28.420 m² con calificación de Residencial, con edificabilidad media de 1,4375 m²/m² y 40.853,75 m²t (38.749,03 m²t lucrativos) y 350 viviendas previstas.
- 2) UE 43 “Cuartel de Santiago” sobre una superficie de 69.062,50 m² con calificación de residencial, con edificabilidad media de 1,28 m²/m² y 88.400 m²t (77.554 m²t lucrativos) y 750 viviendas previstas.
- 3) UE 44 “Primo de Rivera” sobre una superficie de 79.286,38 m² de calificación Residencial y Terciaria con una edificabilidad en 37.800 m²t residencial con capacidad para 450 viviendas y 54.000 m²t terciario, ambos lucrativos.

Asimismo incluimos a continuación las últimas licencias para grupos de más de 10 viviendas:

LICENCIAS CONCEDIDAS PARA MÁS DE 10 VIVIENDAS 2019-2020		
Número exp.	Fecha apertura	Descripción del asunto
8318/2019	01/03/2019	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 22 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTERO EN C/ GRAL BARCELO Nº 37
11181/2019	21/03/2019	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 14 VIVIENDAS Y 8 PLAZAS DE GARAJE EN AVENIDA GENERAL AIZPURU, 30
15359/2019	30/04/2019	CONSTRUCCIÓN DE 33 VIVIENDAS, GARAJE (36 PLAZAS), 44 TRASTEROS Y 2 LOCALES SIN USOS EN CALLE COMANDANTE GARCIA MORATO, 27, CONDE ALCAUDETE, 7-9
19626/2019	03/06/2019	CONSTRUCCIÓN DE 8 VVDAS, 7 ESTUDIOS, GARAJES (5 PLAZAS) Y TRASTEROS (15 UNIDS.) EN CALLE GENERAL BARCELO, 34
21988/2019	25/06/2019	CONSTRUCCION DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 10 VIVIENDAS Y 2 GARAJES, CON DEMOLICION PREVIA EN CALLE MIGUEL ZAZO, 15
23959/2019	18/07/2019	CONSTRUCCION DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 16 VIVIENDAS Y GARAJES (8 PLAZAS) EN CALLE TENIENTE MORAN, 27
29119/2019	24/09/2019	CONSTRUCCION DE 15 VIVIENDAS Y GARAJES EN CALLE MARTÍNEZ CAMPOS, 5 - COMANDANTE HAYA, 4
30769/2019	09/10/2019	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 14 VIVIENDAS Y GARAJES EN CALLE ANTONIO CALDUCH, 4
31576/2019	16/10/2019	PROYECTO EJECUCION PARA 32 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES (FASE 10) DEL COMPLEJO DE 255 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y GARAJE EN AVENIDA DE LA MARINA ESPAÑOLA, 1
32684/2019	25/10/2019	CONSTRUCCION DE 16 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES (FASE 9) DEL COMPLEJO RESIDENCIAL MAGNA MELILLA DE 255 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y GARAJES EN AVENIDA DE LA MARINA ESPAÑOLA, 1
9198/2020	02/03/2020	BASICO Y EJECUCION REFORMADO PARA EDIFICIO DE 27 VIVIENDAS, 22 GARAJES, 27 TRASTEROS Y 2 LOCALES EN BRUTO EN CALLE GENERAL POLAVIEJA, 43
11087/2020	25/03/2020	CONSTRUCCION DE EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS Y 2 GARAJES (7 PLAZAS) EN CALLE AVIADOR COMANDANTE GARCIA MORATO, 23
18275/2020	24/06/2020	CONSTRUCCION DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 40 VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES (34 PLAZAS) EN CALLE CONDE DE ALCAUDETE, 2-4-6
27001/2020	16/09/2020	CONSTRUCCION DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 24 VIVIENDAS Y 4 LOCALES EN BRUTO MEDIANTE VACIADO DE INMUEBLE EN CALLE PRIM, 5-7
28353/2020	28/09/2020	CONSTRUCCION DE 16 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y LOCALES COMERCIALES EN BRUTO EN CALLE CONDE DEL SERRALLO, 4-6

De todo esto podemos deducir que en la actualidad existe capacidad residencial para 6.618 viviendas (5.068 viviendas del PG 95 y 1.550 viviendas de las UE 42, 43 y 44), lo que nos da una capacidad para 25.000 habitantes aproximadamente.

Respecto al suelo terciario, la actual capacidad del planeamiento se ha visto agotado y no desarrollado por la falta de implicación de este tipo de suelo en el vigente Plan General, que no vio necesaria la concreción de esta calificación para el desarrollo del planeamiento.



La capacidad industrial del actual planeamiento está prácticamente agostada, estando pendiente de desarrollo la UE 33 (sin planeamiento aprobado), y la UE 34 (con planeamiento aprobado), sumando ambas una superficie aproximada de 65.000 m².

2.4.2. Cualificación de las necesidades de vivienda

Se estudia la situación actual de la vivienda en Melilla, para significar varios aspectos básicos en el desarrollo de la ciudad, tomando en consideración las siguientes cuestiones:

- Clases o tipologías de viviendas: viviendas familiares y viviendas colectivas; viviendas familiares principales convencionales y alojamientos, viviendas familiares no principales secundarias, vacías y de otro tipo; así como alojamientos de otro tipo.
- Antigüedad de las edificaciones.
- Distribución de los hogares por número de habitaciones y superficie útil de la vivienda; así como por régimen de tenencia en propiedad, alquiler y cesión.
- Análisis del parque residencial en su conjunto de viviendas, locales y oficinas: así como los diferentes tipos de edificios de cualquier tipo.
- Análisis de los edificios por el número de viviendas que existen en los mismos; y el número de plantas sobre rasantes que tienen. Así como la disponibilidad o no de plazas de aparcamiento en los edificios. Y si disponen o no de ascensor.
- Estructura del parque de viviendas: viviendas de promoción privada, viviendas de promoción pública, evolución del parque de viviendas en los últimos años.

Los análisis anteriores se refieren al conjunto de la ciudad de Melilla y a ciudades homogéneas españolas en el arco mediterráneo, como son, por orden alfabético: Alicante, Almería, Cádiz, Ceuta, Málaga y Murcia (aunque esta última no linda directamente con el mar).

2.4.2.1. Clases de Viviendas

La vivienda en Melilla se analiza siguiendo la trayectoria del parque de viviendas en los últimos años, principalmente con el censo de población y viviendas de 2011, que están disponibles en el Instituto Nacional de Estadística.

El espacio urbano de Melilla se presenta con una amplia diversidad interna, fruto de diferentes coyunturas económico-sociales, en la que se alternan zonas con densidades algo altas, resultado de procesos constructivos recientes y muchas zonas de densidades medias y bajas de épocas anteriores.

El crecimiento habido no se ha repartido de manera similar en las diferentes tipologías edificatorias de viviendas. La tendencia evolutiva de cada uno de los tipos ha sido positiva en



todos ellos, si bien el comportamiento no ha sido homogéneo por lo tanto que podríamos decir que ha sido heterogéneo.

La vivienda principal se define como aquella que es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

Los datos se recogen en los siguientes cuadros:

total viviendas	vivienda familiares	viviendas principales	viviendas principales convencionales	alojamientos	viviendas no principales	viviendas secundarias	viviendas vacías	viviendas colectivas
26.246	26.233	24.666	24.666	0	1.567	200	1.367	13

2.4.2.2. Antigüedad de la Vivienda

El cuadro siguiente contiene la antigüedad de la edificación según su cualificación

	viviendas principales	viviendas secundarias	viviendas vacías
Antes de 1900	63	-	28
de 1900 a 1920	678	37	61
de 1921 a 1940	2728	21	295
de 1941 a 1950	1552	-	106
de 1951 a 1960	1636	8	108
de 1961 a 1970	805	6	71
de 1971 a 1980	1453	9	34
de 1981 a 1990	2517	21	160
de 1991 a 2001	4884	29	140
de 2002 a 2011	8215	70	347

2.4.2.3. Distribución de la Población. Hogares

Vivienda y hogar son términos interrelacionados. No se puede tener una visión clara de la situación de la vivienda o del parque residencial sin conocer cómo se estructuran los hogares, y la forma en que se distribuyen la población a la hora de ocupar dichas viviendas.



2.4.2.3.1. Distribución de los hogares por N° de Habitaciones

Los cuadros siguientes contienen el número de hogares con el porcentaje que supone cada uno de los tipos de hogar con habitación en el total del conjunto y el tamaño de estos

Hogar	menos de 3 habitaciones	Entre 3 y 6 habitaciones	7 o más habitaciones
unipersonal	0,3	4,3	0,4
monoparental	0	3,2	0,4
pareja sin hijos	0,1	2,9	0,3
pareja con hijos que convivan	0,1	9,5	1,6
pareja con 1 hijo que conviva	0	2,7	0,3
pareja con 2 hijos que convivan	0	4	0,9
pareja con 3 o más hijos que convivan	0	2,8	0,4
núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo	-	1,4	0,4
personas que no forman núcleo familiar entre si	0,1	0,6	0,1
de dos o más núcleos familiares		0,5	0,2

2.4.2.3.2. Distribución de los hogares por Superficie Útil de la Vivienda

Los cuadros siguientes contienen el número de hogares con la superficie útil que tiene la vivienda, así como el porcentaje que supone cada uno de los tipos de hogar con su superficie útil en el total del conjunto en cada una de las siete ciudades analizadas.

Menos de 30 m2	226
Entre 30 y 45 m2	2.190
Entre 46 y 60 m2	3.206
Entre 61 y 75 m2	4.282
Entre 76 y 90 m2	7.194
Entre 91 105 m2	2.990
Entre 106 y 120 m2	1.691
Entre 121 y 150 m2	1.384
Entre 151 y 180 m2	773
Mas de 180 m2	730



2.4.2.3.3. Distribución de los hogares por Régimen de Tenencia

El cuadro siguiente contiene el número de hogares por su régimen de tenencia, bien en propiedad, bien en alquiler o bien en cesión por herencia o donación o cualquier otro tipo.

Propiedad por compra	9.300
Propiedad por herencia o donación	827
Alquilada	5.937
Cedida gratis o a bajo precio	1.176
Otra forma	1.035

2.4.3. Estructura del parque de viviendas

2.4.3.1. Parque Residencial

Los cuadros siguientes recogen el número de habitantes por vivienda.

Total	1 persona	2 persona	3 persona	4 persona	5 persona	6 o más personas
24.666	4.324	5.204	4.188	5.785	2.919	2.246

Los cuadros siguientes recogen el porcentaje de las dotaciones de los edificios y el estado de la edificación e inmuebles en relación con su antigüedad

accesible %	5,42
con ascensor	8,35
con garaje %	21,74
con gas %	19,46
con tendido telefónico %	93,72
Con evacuación a alcantarillado %	99,64
con otro sistema de evacuación %	0,04
con agua caliente central %	7,35



	edificios					inmuebles				
	total	ruinoso	malo	deficiente	bueno	total	ruinoso	malo	deficiente	bueno
Total	9.412	44	337	1.393	7.638	26.982	75	814	2.822	23.271
Antes de 1900	57	-	15	31	11	131		29	84	18
de 1900 a 1920	413	9	56	163	185	877	28	111	344	394
de 1921 a 1940	1.695	12	136	492	1.055	3.333	23	341	920	2.049
de 1941 a 1950	952	15	73	253	611	2.099	15	186	504	1.394
de 1951 a 1960	820	4	29	205	582	1.843	5	54	310	1.474
de 1961 a 1970	540	1	14	96	429	980	1	57	161	751
de 1971 a 1980	768	3	10	69	686	1.496	3	27	219	1.247
de 1981 a 1990	1.055		2	42	1.011	2.967		7	199	2.751
de 1991 a 2001	1.807		2	39	1.766	5.356		2	77	5.277
de 2002 a 2011	1.305			3	1.302	7.900			4	7.896

El cuadro siguiente recoge las plantas sobre rasante que tiene cada una de las edificaciones, donde el predominio caro de la edificación es menor de 5 plantas.

número de plantas	número de edificios
1	9.412
2	3.163
3	2.812
4	2.077
5	854
6	314
7	135
8	24

En los cuadros siguientes se reflejan el porcentaje de edificios con garaje y de la edificación dispone o no de ascensor en la misma.

	% garaje	% ascensor
Antes de 1900	5,26	
de 1900 a 1920	1,69	0,24
de 1921 a 1940	4,72	0,77
de 1941 a 1950	3,57	1,68
de 1951 a 1960	3,78	0,61
de 1961 a 1970	4,81	2,04
de 1971 a 1980	7,94	3,78
de 1981 a 1990	19,05	8,25
de 1991 a 2001	40,29	9,02
de 2002 a 2011	67,05	35,33



2.4.3.2.La Vivienda Protegida

El cuadro siguiente recoge en el periodo temporal 2008 a 2019, el número de viviendas protegidas terminadas.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
48	32	214	55	40	35	32	33	33	35	59	57

2.4.3.3.El Precio de la Vivienda

Se ha obtenido de la entidad homologada por el Banco de España, denominada Sociedad de Tasación S.A. el valor medio real de la vivienda en España (para el período temporal 2001 a 2020) y en la ciudad autónoma de Melilla (para el mismo período temporal), tal como queda reflejado en las siguientes gráficas.





Los datos anteriores se reflejan gráficamente en el siguiente cuadro, donde se puede comprobar la evolución creciente de los valores medios en España y así mismo una evolución mucho más suave de los valores medios de la vivienda en Melilla de acuerdo con las dos regresiones lineales que se obtienen de los anteriores datos y que quedan reflejados con las líneas discontinuas.

2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

2.5.1. Descripción del sistema de espacios libres

El sistema de espacios libres lo podríamos definir como el conjunto de espacios que junto al viario conforman el sistema de espacios y dominio de uso público.

Se reconoce por su carácter público y por la realización de actividades relacionadas con la estancia, la comunicación y el ocio.

Tienen como fin garantizar el bienestar ambiental, el reposo y esparcimiento, reducir la densidad y optimizar las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Dentro de la ciudad de Melilla podemos establecer la siguiente clasificación:

- Parque Periurbano: son aquellas zonas naturales para el uso de los ciudadanos encuadradas en zonas no urbanas.
- Parque Público: es el parque al cual acceden ciudadanos de todos los barrios; que normalmente son recintos cerrados con buena o alguna vigilancia.
- Jardín Público: son jardines situados en los barrios, sin vigilancia; son jardines donde el usuario principal es el propio residente de la barriada.
- Parterre Ornamental Urbano: son jardines medianas, rotondas que tienen como finalidades bien estructurar la circulación, o bien simplemente son elementos embellecedores del entorno, sin que suponga un lugar especial de paseo o descanso y por lo tanto carecen de vigilancia.
- Parque de Juegos Infantiles: son zonas acotadas, diseñadas y ejecutadas especialmente para el juego de los niños de poca y mediana edad.

En el cuadro de la página siguiente queda reflejado cada tipo de espacio libre, su nombre o denominación, la extensión superficial o superficie en metros cuadrados de suelo y el ratio de superficie de cada uno de los diferentes tipos de espacios libres, que cuenta la ciudad de Melilla por habitante.



TIPO DE ZONA VERDE	NOMBRE	SUPERFICIE (en metros cuadrados de suelo m2s)	Ratio de Superficie de los diferentes tipos de zona verde por habitante en 2008		
Parques Periurbanos	Pinares de RostroGordo	350.000	6,368		
	Parque Forestal Juan Carlos I	105.000			
	Subtotal	455.000			
Parques Publicos	Parque Hernandez	42.000	1,883		
	Parque Lobera	14.200			
	Parque Agustin Samper	4.800			
	Plaza España	5.800			
	Isleta Central (Puente de Triana hasta el Puerto	8.700			
	Jardines Polideportivo Ciudad de Melilla	500			
	Jardines del Paseo Marítimo	1.300			
	Jardines del Cementerio Musulman	150			
	Jardines del Cementerio Cristiano	300			
	Jardines del Agua	11.500			
	Parque de la Cañada (Cañada de Hidum)	10.513			
	Jardines de la Plaza Rafael Fernandez de Castro	5.057			
	Barrio Hipodromo	4.620			
	Plaza de la Explanada de San Lorenzo	25.080			
	Subtotal	134.520			
Jardin Publicos	Tanatorio (excluido talud Monte Mª Cristina)	3.300	0,990		
	Jardines Barrio de la Victoria	5.400			
	Jardin Salida al Aeropuerto	11.000			
	Plaza de Armas	3.400			
	Plaza Yamin Benarroch	130			
	Plaza de las Culturas	630			
	Jardin Cuesta de la Calera	3.400			
	Isleta Isabel La Catolica junto a la plaza de Torres Quevedo	80			
	Isleta Heroes de España cruce Avda. Juan Carlos I y c/ O'Donell	190			
	Isleta Cruz de los Calidos cruce Avda. Duque de la Victoria y Gral Azpuru	70			
	Plaza Primero de Mayo	200			
	Isleta Plaza Martin de Cordoba	50			
	Isleta Hospital Militar	420			
	Plazoleta Daoiz y Velarde	50			
	Mediana Avda. de la Democracia	225			
	Jardines Campo de Futbol (Barrio de las Cabrerizas)	3.000			
	Jardin Puente de Los Alemanes (ambos lados Rio de Oro)	270			
	Parque de Altos de la Via	6.324			
	Mediana Crta a Hardu	11.000			
	Parque de Los Abogados	2.750			
	Jardin en Valenzuela	6.653			
	Jardin en antiguo sector S-11.1 b (desarrollado)	2.868			
	Jardin en antiguo sector S-10 (desarrollado)	9.297			
	Subtotal	70.707			
	Parterre Ornamental Urbano	Viviendas Ciudad de Malaga (Bº de la Victoria)		2.500	0,495
		Jardin Barracas de San Francisco		450	
		Isleta Barracas de San Francisco		250	
Altos de la Via (Ladera Bº de la Libertad)		1.000			
Isleta Bº de la Libertad		85			
Isleta junto al I.E.S. Leopoldo Queipo		100			
Cuesta la Alcazaba (4º recinto "La Vieja")		1.100			
Rotonda General Pintos / Calvo Sotelo		60			
Viviendas frente al Tiro Nacional		2.000			
Viviendas Las Palmeras		600			
Parterre Urb. Cuesta La alcazaba (4º recinto "La vieja")		2.500			
Mediana en c/ Aragon (Bº del Real)		100			
Parterres en la crta. Circunvalacion, Reina Regente y Cañada		1.000			
Parterre entre la Plaza 1ª de Mayo y la Shell		50			
Parterre en la Avda. de Madrid		40			
Parterre en Dr. Fleming		10			
Parterre cruce c/ Poeta Manrique y Tte. Gral. Gotarredona		300			
Mediana Bº Industrial, Carlos V, junto a minas del Rif.		150			
Jardines Urb. Minas del Rif		1.620			
Jardines Bº Constitucion		200			
Rotondas Puente Union Crta. Hidum y crta. Farhana		260			
Parterre poligono Sepes (Edif. Miguel de cervantes)		600			
Poligono Sepes Parterre con Palmeras		12.500			
Poligono Sepes Edif. Nudo Llano		500			
Rotonda c/ Mustafa Arruf junto IES Juan A. Fernandez		15			
Jardin Nuevo Urbanizacion Ataque Seco		2.100			
Plazoleta Onesimo Redondo		40			
Jardin Junto a la Bola de Cabrerizas		350			
Jardin Junto al Edificio Zuloaga		200			
Rotonda Frontera de Beni-Enzar		300			
Parterres dela crta. Farhana (aparcamientos Universidad Granada)		70			
Rotonda cruce crta. Alfonso XIII y La Purisima		400			
Rotonda crta. Alfonso XIII y entrada a la urb. Miro		168			
Rotonda crta. Aeropuerto - Huerta Salama		95			
Rotonda Paseo marítimo Alcalde Rafael Ginel - Paseo Ciudad Malaga		1.626			
Rotonda crta. Aeropuerto y Bº del real		730			
Rotonda c/ General Villalba		50			
Rotonda Bº Cabrerizas y acuartelamiento de La Legion		142			
Rotonda del Hipodromo		79			
Rotonda Paseo Marítimo - Puerto Noray		671			
Parterre Mayorazgo - La quinta		227			
Parterre c/ Alferéz Sanz		150			
Subtotal		35.388			
Parque de Juegos infantiles		Parque Infantil en el Parque Hernandez		0,000	
		Parque Infantil en el Parque Lobera			
		Parque Infantil en el Paseo marítimo			
		Parque Infantil en la c/ Infantes de España			
		Parque Infantil en la Urb. Los Pinares			
		Parque Infantil en el Parque de la Cañada			
		Parque Infantil en el barrio de la Victoria			
		Parque Infantil en el Barrio del Real			
		Parque Infantil en la Cuesta La Calera			
		Parque Infantil en la c/ Laberinto (Urb. Miro)			
	Parque Infantil en la c/ Maternidad (Urb. Miro)				
	Parque Infantil en la c/ Paisaje Catalan (Urb. Miro)				
	Parque de Trafico del Barrio del Real (c/ Jimenez Iglesias con Coronel Cebollinos)				
	Subtotal	0			
TOTAL DE ZONAS VERDES EN LA CIUDAD DE MELILLA		695.615	9,736		



2.5.2. Descripción de los equipamientos públicos

El sistema de equipamientos públicos se podría definir como los espacios y los usos necesarios para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de estar garantizada por las administraciones públicas.

Estos equipamientos se pueden dividir en varios grupos para poder así regular mejor sus condiciones generales de uso y edificación como son:

- * Educativos – Culturales (ED)
- * Asistenciales - Sanitarios (TD)
- * Recreativo - Deportivos (RD)
- * Servicio Administrativo (AD)
- * Servicio Urbano - Infraestructura (ID)

2.5.2.1. Los equipamientos educativos

Son los espacios y edificaciones que integran las actividades docentes correspondientes a los diferentes ciclos definidos por la legislación educativa vigente: Infantil, Primaria, Secundaria, Bachillerato, Modulo de Formación Profesional, Estudios Universitarios y Estudios de Postgrado. Así como las Bibliotecas, Museos y otras edificaciones o servicios de análoga finalidad.

En el cuadro siguiente queda reflejado el nombre del centro educativo; si es de carácter público, concertado o tiene carácter privado; su ubicación, el número de plazas escolares o el nº de alumnos matriculados en educación infantil, primaria, educación especial, secundaria obligatoria, bachiller, formación profesional o ciclos formativos; y en los centros especiales (conservatorio de música, escuela de idiomas, escuela de artes aplicadas etc..) el número de plazas que tiene el mencionado centro.



Nº Colegio	COLEGIOS QUE COMPRENDEN		UBICACIÓN	INFANTIL Y PRIMARIA			TOTAL	SECUNDARIA			TOTAL	Nº PLAZAS	SUPERFICIE PARCELA
	PÚBLICOS	CONCERTADOS		E.I.	E.P.	E.E.		S.O.	B	C.F.			
1	CEIP "ANSELMO PARDO ALCAIDE"		Ctra. Alfonso XIII	241	485	726	726				726	15.135	
2	CEIP "CONSTITUCIÓN"		Barrida de la Constitución, 4	162	332	494	494				494	10.133	
3	CEIP "PINTOR EDUARDO MORILLAS"		Avda. de la Juventud, 2	351	652	1.003	1.003				1.003	10.670	
4	CEIP "ESPAÑA"		Plaza Martín de Astigarra, s/n	73	532	605	605				605	4.502	
5	CEIP "HIPÓDROMO"		Cabo Cañón de Mesa, s/n	82	174	256	256				256	381	
6	CEIP "PEDRO DE ESTOPIÑÁN"		Carretera de Hardu, 5	153	414	567	567				567	8.500	
7	CEIP "JUAN CARO ROMERO"		Pedro de Mendoza, s/n	283	665	948	948				948	10.124	
8	CEIP "LEÓN SOLA"		Carretera de Hídim, 64	223	531	754	754				754	20.146	
9	CEIP "MEDITERRANEO"		García Cabrelles, s/n	141	311	452	452				452	3.465	
10	CEIP "REAL"		Coronel Cebollinos, s/n	0	471	471	471				471	2.444	
11	CEIP "REYES CATÓLICOS"		Comandante A. García Morato, 2	0	487	487	487				487	3.476	
12	CEIP "VELÁZQUEZ"		Mújico Granados, 13	0	471	471	471				471	4.922	
13	CEE "REINA SOFÍA"		General Villalba, s/n		64	64	64				64	2.071	
14	CEIP en Gabriel de Morales												
15		LICEO SEFARDÍ (Privado)	AVDA. Duquesa de la Victoria	21	42	63	63				63		
16		CEIP "STA. LUISA DE MARSILLAC" (Privado)	C/General Villalba		53	53	53				53	1.98	
17		CC "ENRIQUE SOLER" (Privado)	Bda. De Tierno Galván, s/n	317	597	914	914				914	9.604	
Total Educación Infantil, primaria y educación Especial				2.047	6.217	64	8.328	0	0	0	8.328	105.571	
18	IES "ENRIQUE NIETO"		Avda. de la Juventud, 4					757	444	103	1.304	10.930	
19	IES "JUAN ANTONIO FERNÁNDEZ PÉREZ"		Bda. De Tierno Galván, s/n					693	117	171	981	19.083	
20	IES "LEOPOLDO QUEIPO"		Plaza del 1º de Mayo, 2					742	362	199	1.303	6.931	
21	IES "MIGUEL FERNÁNDEZ"		General Astilleros, 74					684	158	842	1.510	12.732	
22	CEFP "REINA VICTORIA EUGENIA"		General Astilleros, 76					149	27	481	657	12.732	
23	IES "RUSADIR"		Bda. Del Tiro Nacional, s/n					699	143	143	985	4.032	
24	IES "VIRGEN DE LA VICTORIA"		Ctra. Pusiñima Concepción, 14					296			296	12.478	
25	IES "JARDÍN MELLEENSE"		C/ Jardín	225	450	675	675				675	15.570	
26		CC "LA SALLE-EL CARMEN"	Plaza S. Juan B. de la Salle, 2	170	320	490	490				490	5.892	
27		CC "NUESTRA SEÑORA DEL BUEN CONSEJO"	Ctra. De Farkhana, s/n	172	340	512	512			40	269	9.706	
Total Educación Secundaria				567	1.110	0	1.677	4.482	1.291	1.097	6.870	8.547	99.864
28	ESCUELA INFANTIL "VIRGEN DE LA VICTORIA"		San Quintín 2	114		114	114				0	114	
29	ESCUELA INFANTIL "SAN FRANCISCO"		Tiro Nacional s/n	106		106	106				0	106	
30	PARVULARIO DEL C. P. REAL		C/Legión	239		239	239				0	1.806	
31	PARVULARIO DEL C. P. VELAZQUEZ		Avda. Antonio Díez s/n	236		236	236				0	2.401	
32	PREESCOLAR C.P. ESPAÑA		Cándido Corbera	214		214	214				0	3.756	
33	PARVULARIO DEL C. P. REYES CATÓLICOS		General Astilleros s/n	267		267	267				0	267	
34	ESCUELA INFANTIL MRS LUISA DE MARILLAC		General Villalba, s/n	33		33	33				0	33	
35	ESCUELA INFANTIL INFANTA LEONOR		Avda. de las tres mujeres, 2	135		135	135				0	1.390	
36	ESCUELA INFANTIL DOÑA JOSEFA CALLES ALCALDE		General Millán Astrav s/n	153		153	153				0	153	
37	ESCUELA INFANTIL DEL MINISTERIO DE DEFENSA		Calle Gonzalo Herreranz, 1	45		45	45				0	45	
38		C.E. INFANTIL "DIVINA INFANTITA" (Privado)	Cta. García Morato 10	80		80	80				0	80	
39		C. PREESCOLAR "MIRINMACULADA" (Privado)	Río Lobregat	30		30	30				0	30	
40	ESCUELA INFANTIL EN UBA 26 "HERMANOS TRONCOSO" por determinar.		Altos de la Vía s/n	1652	0	1652	1652	0	0	0	0	9353	
Total Educación Infantil de 0 a 3 años				1652	0	1652	1652	0	0	0	0	1517	9353
41	CONSERVATORIO DE MÚSICA		Comisario Valero, 11								267	267	
42	CENTRO DE ADULTOS "CARMEN CONDE ABELLÁN"		Mariscal Sherlock, 2b								555	555	
43	ESCUELA DE ARTE "MIGUEL MARMOLEJO"		Avda. de la Juventud, 19								279	279	
44	ESCUELA OFICIAL DE IDIOMAS		Comisario Valero, 11								800	800	
45	ESCUELO DE DANZA Y MÚSICA		Quirral nº7								945	945	
46	ESCUELA DE ARTES APLICADAS		Plaza Daizy Velarde n.1								20	20	
Total otros centros educativos				0	0	0	0	0	0	0	2.866	2.866	
TOTAL CENTROS EDUCATIVOS				4.266	7.327	64	11.657	4.482	1.291	3.963	9.736	227.984	



2.5.2.2. Los equipamientos asistenciales - sanitarios

Los equipamientos asistenciales son aquellos en los que se desarrollan actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales, tales como colectivos marginados, con minusvalías o dependientes, así como a grupos específicos de población como tercera edad, familias, hombres, mujeres y menores con problemática física o psíquica, etc. acogidos a la regulación establecida por la normativa legal de servicios sociales. Así mismo en este grupo también se incluyen las edificaciones de carácter religioso de cualquier religión.

Los equipamientos sanitarios son aquellos que se destinan a albergar actividades de orientación prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como aquellas complementarias de la principal

En el cuadro siguiente queda reflejado: el tipo de equipamiento asistencial o sanitario, el nombre del centro, su ubicación, la extensión superficial donde está ubicado y el número de camas que dispone.

TIPO DE EQUIPAMIENTOS ASISTENCIAL	NOMBRE	UBICACIÓN	SUPERFICIE (en metros cuadrados de suelo m2s)	Numero de Camas Hospitalarias
Hospitales	Comarcal	C/Remonta, 2	9.700	172
	Nuevo Hospital Universitario (proxima construccion)	C/De los Donantes de Sangre, 1	43.645	267
	Subtotal		53.345	439
Centros de Salud (Atencion Primaria)	Centro de Salud Polavieja ZONA ESTE	C/General Polavieja, 39	1.116	
	Centro de Salud Alfonso XIII ZONA OESTE	Carretera Alfonso XIII, 2	912	
	Centro de Salud Centro (Esplanada de San Lorenzo) ZONA CENTRO	c/ Cuerpo Nacional de Policia, 3	1.422	
	Centro de Salud Cabrerizas ZONA NORTE (Bateria Jota)	C/Lepanto, 2	1.269	
	Subtotal		4.719	
Iglesias y Centros de Culto	Melilla la Vieja. Iglesia de la Concepción	c/ Miguel Acosta, 9	1.753	
	Sagrado Corazón	C/López Moreno, 3	1.356	
	Castrense	C/Pablo Vallesca, 4	451	
	Batería Jota	C/General Castaños, 8	812	
	Tesorillo	C/Alcalde Martoles s/n		
	Barrio de la Victoria (de Santa María Micaela)	Av. Juventud, 29	2.974	
	Real (Iglesia de San Agustín)	General Villalba, 2	683	
	San Francisco Javier	Av. Duquesa Victoria, 21	478	
	Sinagoga	C/López Moreno, 8	261	
	Mezquita Noor	C/ Garcia Cabrelles, 15	1.518	
	Oratorio Hindú	C/López Moreno, 20	98	
	Mezquita	C/Manuel Fernández Benitez		
	Mezquita de la Plaza de los Pescadores	C/Santiago		
	Mezquita de Reina Regente			
	Mezquita	C/Rio Segre - Rio Ter		
	Mezquita	Plaza las Américas		
	Mezquita	Ctra. de Hidum		
Mezquita	C/Hach Mohamed Amar			
Subtotal		10.384		
Asistenciales	CSS "Virgen de la Victoria"	San Quintín, 2		
	Albergue San Vicente Paul	c/ Garcia y c/ Tiro Nacional	5.637	40 piz medipensionistas y 45 residentes
	Cap Francisco Gámez Morón	c/ Garcia y c/ Tiro Nacional		
	Centro de día San Francisco	Plaza del Nacional, 1	5.637	
	Centro de día enfermos de alzheimer	C/Actor César Jimenez, 5	1.521	
	Centro ocupacional para personas discapacitadas (Aspanies)	C/Músico Granados s/n	902	
	C.Servicio Ayuda a Domicilio	Plaza España		
	Granja escuela "Gloria Fuertes"	Ctra. del Aeropuerto, 11	13.139	90 plazas
	Centro de Dependencia	C/Musico Granados, 6	10.973	
	Instituto de Servicios Sociales	C/Querol, 31	1.597	
	Residencia de la 3ª Edad	c/ Mustafa Arruf s/n	10.941	
	Residencia de Polavieja	C/Polavieja, 39		
	Centro de día Explanada de San Lorenzo	C/Cuerpo Nacional de Policia, 3		
	Centro de la Cruz Roja	C/Manuel Fernández Benitez, 4		
	Subtotal		50.347	
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS ASISTENCIAL EN LA CIUDAD DE MELILLA			118.794	



2.5.2.3. Los equipamientos Recreativo - Deportivos (RD)

Los equipamientos deportivos son aquellos espacios, instalaciones o edificaciones destinados a la práctica del deporte; y los equipamientos recreativos son aquellas edificaciones para las concentraciones públicas o contemplación de espectáculos

En el cuadro siguiente queda reflejado: el tipo de equipamiento recreativo - deportivo, el nombre del centro, su ubicación, y la extensión superficial donde está ubicado.

TIPO DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVO DEPORTIVO	NOMBRE	UBICACIÓN	SUPERFICIE (en metros cuadrados de suelo m2s)
Campos de Futbol	Estadio "Álvarez Claro"	Av.de la Juventud, 12	32.070
	Estadio "Fernando Pernía" (Campo del Tesorillo)	c/ Genral Pintos, 5	7.591
	Estadio Fútbol Siete "El Tercio"	Ctra. Rostrogordo s/n	28.000
	Estadio "La Espiguera"	Av.Hermandad de los Donantes de Sangre, 36	12.358
	Ciudad del Futbol	Sur de Melilla junto al Polig. Indust	25.338
	Subtotal		
Polideportivos	Pabellón Deportivo "San Lorenzo"	Callejón del Polideportivo, 2	4.132
	Pabellón Lázaro Fernandez	C/Infanta Cristina, 17	1.894
	Galería de Tiro	C/Mar Chica, 35	
	Instituto Municipal de Juventud y Deporte	C/del Músico Granados, 7	5.242
	Piscina Municipal (dentro del Estadio "Alvarez Claro)	Av.Juventud, 10	2.816
	Pistas Polideportivas "Álvarez Claro"	Alfonso X, 2	12.358
	Campo Crta Hidum	Ctra. Hidum s/n	7.162
	Pabellón Polideportivo Guillermo García Pezzi	Calle de la Azucena, 17	3.032
	Subtotal		
Otros	Campo de Golf	Ctra. ML-300	179.328
	Pistas de Pádel Barrio del Real	Paseo de las Conchas, 17	2.080
	Pistas de Pádel Parque de ocio y deporte El Fuerte	Carretera Rostrogordo, 0	1.700
	Subtotal		
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS RECREATIVO DEPORTIVO EN LA CIUDAD DE MELILLA			325.102



TIPO DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS RECREATIVOS	NOMBRE	UBICACIÓN	SUPERFICIE (en metros cuadrados de suelo m2s)
Teatros	Teatro Nacional Kursaal	Comisario Valero, 11	1.165
	Teatro Cine Perelló	C/Pedro Navarro, 6	600
	Palacio y Esposiciones de Congresos	c/ Fortuny, 21	690
	Auditorium Carvajal	C/Cándido Lobera (Parque Lobera)	5.620
	Subtotal		8.074
Conservatorios	Comisario Valero, 11		599
	Antiguo Mercado Central (a construir próximamente)	C/García Cabrelles, 13	3.465
	Subtotal		4.064
Museos	Museo de Arqueología e Historia de Melilla	Plaza Pedro de Estopiñan, s/n	192
	Museo de la Ciudad Autónoma de Melilla	c/ Concepción, 6	335
	Museo Histórico Militar	Baluarto de la Concepción	322
	Museo Amazigh	Cuesta de la Florentina s/n	
	Fundacion Gaselec	C/Maestro Pérez García, 6	656
	Museo Hospital del Rey	Plaza La Parada	1.198
Subtotal		2.703	
Centros	Universidad Nacional de Educación a Distancia (U.N.E.D.)	C/Sor Alegría, 2	1.243
	Campus Universitario	Carretera Alfonso XIII, 21	15.135
	Escuela Municipal de Danza	C/Querol, 7	391
	Centro de Enseñanzas Artísticas Enrique Tierno Galván	C/General Pintos,3	1.138
	Biblioteca Publica	Plaza de España, 4	1.216
	Centro de Profesores	C/Matias Montero, 7	64
	Residencia de Estudiantes Marroquíes	General Weyler, 2	1.534
	Residencia de Estudiantes y Deportistas	C/Alfonso X s/n	1.726
	A.A. V.V. Acrópolis	C/San Juan, 5	206
	Escuela Taller	C/Río Darro, 1	4.569
Subtotal		27.222	
Otros	Fuerte de Rostrogordo	Ctra. Rostrogordo,0	23.485
	Fuerte de la Purísima	Ctra. de la Purísima s/n	8.092
	Fuerte de Camellos	c/ Simancas y Paseo de Ronda, 14	113.886
	Fuerte de Victoria Grande	C/Cándido Lobera s/n	6.670
	Fuerte de Victoria Chica	C/Cándido Lobera s/n	2.362
	Fuerte de María Cristina	C/ Río Darró, 1	4.569
	Fuerte de Reina Regente	Ctra. vía Láctea s/n	1.881
	Plaza de Toros	C/Del Querol, 17	11.500
Subtotal		172.445	
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS RECREATIVOS EN LA CIUDAD DE MELILLA			214.508



2.5.2.4. Los equipamientos Servicio Urbano - Infraestructura (ID)

Pertencen a este grupo los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil, seguridad ciudadana, subestaciones eléctricas, cementerios, infraestructura del transporte y otros análogos.

En el cuadro siguiente queda reflejado: el tipo de equipamiento de servicio urbano - infraestructuras, el nombre del centro, su ubicación, y la extensión superficial donde está ubicado.

TIPO DE EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS	NOMBRE	UBICACIÓN	SUPERFICIE (en metros cuadrados de suelo m2s)
Cementerios	Hebreo	Plaza Cementerio, 1	7.460
	Cristiano	Plaza Cementerio, 1	46.772
	Musulmán	Crta. Sisi Guariach s/n	20.100
	Subtotal		74.332
Mercados	Buen Acuerdo	c/ Musico Granados, 5	902
	Barrio de la Victoria	c/ Simancas y c/ Lateral del Mercado	647
	Mercado Central	Garcia Cabrelles, 13	3.465
	Mercado del Real	General Villalba, 9	2.069
	Mercado de Colón	C/ Colombia, 21	1.092
	Mercado Mayoristas / Matadero	Ctra. del Aeropuerto, 9	11.875
	Subtotal		20.050
Otros	Centro Penitenciario	C/ Rio Darro, 12	21.647
	Planta desalinizadora 1	c/ Candido Lobera s/n	394
	Planta desalinizadora 2	Norte de melilla	7.345
	Planta depuradora	c/ Playa Hipica, 51	17.501
	Incineradora	c/ Horcas Coloradas s/n	18.205
	Puerto	--	258.009
	Planta de Reciclado de Vehiculos	Ctra. de Hidum s/n	5.018
	Depósito de Agua	C/ Rio Eume s/n	915
	Antena Repetidora	C/ Río Eume s/n	760
	Tratamiento de aguas potables (inutilizado)		49.701
	Aeropuerto		494.520
	Subtotal		874.015
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS EN LA CIUDAD DE MELILLA			968.397



2.5.2.5. Los equipamientos Servicio Administrativo (AD)

Pertencen a este grupo las sedes y actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado, así como los servicios de defensa, judiciales, seguridad y afines.

En el cuadro siguiente queda reflejado: el tipo de equipamiento de servicio administrativo, el nombre del centro, su ubicación, y la extensión superficial donde está ubicado.

TIPO DE EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVO	NOMBRE	UBICACIÓN	SUPERFICIE (en metros cuadrados de suelo m2s)
Administrativos	Parque de Bomberos	C/Fernandez Quevas, 7	3.762
	Policía Local	C/General Astilleros, 53	804
	Jefatura Superior de Policía	Av.de la Marina Española, 3	2.413
	Protección Civil	Autoridad Portuaria	
	Juzgados	Paseo Marítimo Rafael Ginel, 3	2.007
	Agencia de Empleo y Desarrollo Local	C/Justo Sancho Miñano, 2	
	Correos	Pedro Navarro, 19	2.846
	Palacio de la Asamblea	Av.General Macias, 1	4.025
	Banco de España	Plaza de España	1.102
	Centro de Estancia Temporal de Inmigrantes (C.E.T.I)	Crta MI-300	42.173
	Ministerio de Educación y Ciencia (M.E.C.). Direccion Provincial	C/Miguel de Cervantes, 6	74
	Delegación del Gobierno	Av.Marina Española, 3	5.683
	Instituto Nacional de Gestión Sanitaria INGESA	Edificio V Centenario	
	Instituto Nacional de la Seguridad Social INSS	C/General Marina, 18	342
	Asamblea provincial de la Cruz Roja	Calle Querol	396
	Comandancia de la Guardia Civil	C/Jacinto Ruiz Mendoza s/n	1.447
	Archivo Central (antiguo Hospital del Rey)	Plaza La Parada	
	Ayuntamiento (Palacio de la Asamblea)	Avda. General Macias, 1	
	Autoridad Portuaria	Av. de la Marina Española, 4	1.751
	Camara de Comercio	C/ Miguel de Cervantes, 7	425
	Fundacion Melilla Monumental	C/Miguel Acosta, 13	148
	Instituto Social de la Marina (Casa del Mar)	Avda. de la Marina, 7	
	Casa del Gobernador	Plaza Pedro de Estopiñan, 2	742
	Consejería de Obras Públicas	C/Calderón de la Barca, 4	854
	Consejería de Bienestar Social	C/Carlos Martínez de Arellano, 10	170
	Ministerio de Educación y Ciencia	C/Ejercito Español, 4	281
	Consejería de Hacienda, Empleo y Comercio	Avda. Duquesa de la Victoria, 21	2.500
Subtotal			73.943
TOTAL DE EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVO EN LA CIUDAD DE MELILLA			73.943

2.5.3. Descripción de los principales equipamientos privados existentes

En el cuadro anterior de los centros educativos, públicos y concertados están recogidos todos los equipamientos educativos que tienen carácter privado. De la misma forma se ha procedido con el resto de los equipamientos de cualquier tipo que sean de titularidad privada.

Todos los equipamientos militares quedan reflejados en los planos de información correspondientes.



2.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD

2.6.1. Transporte por carretera

2.6.1.1. Oferta Viaria

En la actualidad, Melilla y su entorno, cuenta con una accesibilidad vial aceptable, muy mejorada en los últimos años por la Dirección General de carreteras y por la Ciudad Autónoma, ya que presenta una densa red que articula el entorno metropolitano y facilita las comunicaciones con Marruecos.

La red viaria se jerarquiza según su función:

- Perimetral, formada por la actual Carretera Estatal de Circunvalación (ML-300)
- Dos vías de penetración paralelas al cauce del Río de Oro, que conectan la red perimetral anterior con el puerto por el Norte y con Marruecos con el Sur. - Carretera de la Farkhana (ML-101 Estatal), por la margen derecha del Río de Oro, y que posteriormente lo cruza para conectar con la Avenida de la Marina Española, para su posterior conexión con el puerto.
 - Carretera de Hidum (ML-102), por la margen izquierda del Río de Oro, que conecta con la carretera anterior a través de un cruce sobre el Río de Oro.
 - Carretera del Aeropuerto (ML204 Estatal), que conecta la ciudad con el Aeropuerto

En 2014 y 2015 el Decreto 156/2014 y el Convenio de 12/2/2015 El Ministerio cedió la mayoría de su red de carreteras a la Ciudad: ML-102, ML-103, ML-104, ML-105, ML-111, ML-112, ML-113 y la antigua CN a Nador y su desdoblamiento

Esta red de carreteras es:

- Eje paralelo a la costa, Calle Álvaro de Bazán-Avenida de la Marina Española, con inicio en la Carretera de circunvalación perimetral y final en el puerto.
- Red Básica, formada por los recorridos interiores fundamentales para la unión entre zonas y barrios, entre las que destacan Calle de Alférez Santa Pau (con inicio en la carretera de circunvalación ML-300 y final en la carretera ML-102), Carretera de Hardú (con inicio en la calle de Alférez Santa Pau y final en la Carretera de circunvalación ML-300), Calle de Méjico y Carretera de conexión con el aeropuerto (con inicio en la Carretera de Hardú).
- Red Local, constituida por el resto de los viales de la Ciudad

2.6.1.2. Parque de Vehículos

Según los datos de la Dirección General de Tráfico a fecha de 31/12/2015 el parque de vehículos era de 63.601, con 2.895 ciclomotores, 5.779 motocicletas, 42.107 turismos, 8.768 furgonetas y 3.267 camiones

Por tipo de vehículo más del 66 % de estos eran turismos. Los camiones y furgonetas sumaban el 19 %.



Con la información del parque automotor, es posible determinar la tasa de motorización en el año 2007, que en la Ciudad Autónoma de Melilla presenta valores superiores a 700 vehículos por cada mil habitantes, en el año 2015 superiores a 750.

2.6.1.3. Transporte Público

La red de transporte metropolitano de la Ciudad Autónoma de Melilla está formada por 8 líneas urbanas gestionadas por la empresa COAM S.A. la flota está formada por 35 autobuses y la red mide una longitud aproximada de 48.120 m.

Cabe mencionar que existen 4 paradas de taxis con una flota de 60 taxis.

Por Decreto del Consejo de Gobierno, de la Ciudad Autónoma de Melilla, de Distribución de competencias entre las Consejerías, publicado en el BOME Extraordinario nº 43 del 19 de diciembre de 2019, corresponde a la Consejería de Medio Ambiente las atribuciones en materia de transporte público de viajeros.

Las competencias previstas en la normativa para Entidades Locales, excluidas las atribuidas a la Consejería de Economía, Empleo y Turismo

- Líneas de autobuses:

- Línea 1 Barriada Mezquita-Polígono
- Línea 2 Afros Polígono
- Línea 3 General Marina-Real
- Línea 4 General Marina-Espiguera
- Línea 5 Plaza Torres Quevedo-Cabrerizas
- Línea 6 Plaza Torres Quevedo-Mariguari
- Línea 7 Polígono-Farkhana
- Línea 8 Torres Quevedo-Pinares

- Paradas de Taxi:

Existen cuatro taxis adaptados para el transporte de personas con minusvalías

- Calle Castilla (Bº de Del Real):
- Calle General Marina
- Calle Cándido Lobera.
- Calle Sidi Abd-El-Kader

2.6.1.4. Carril Bici

En el ámbito existe una red incipiente de Carril-Bici que permite su utilización según prevé el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2017 (PEMUS)

El objetivo primordial es apostar por la bicicleta teniendo en cuenta:

- Creación de una red continua en las principales vías de la ciudad
- Creación de carriles bici a ser posible segregados



- Creación de zonas 30 en el centro y principales barrios para pacificar el tráfico y facilitar el uso de la bicicleta (sin la necesidad de construir carriles bici)
Facilitar el intercambio modal Bici-Transporte público, facilitando el estacionamiento de bicicletas en las principales estaciones de bus

El plan establece nuevas relaciones entre peatones, bicicletas, coches y autobuses, asumiendo nuevas prioridades para cada uno de los sistemas de transporte en función de las características propias de Melilla.

Las primeras actuaciones del Plan de Movilidad se han desarrollado en tres zonas:

- **CALLE LEGIÓN:** El tráfico rodado y el estacionamiento están permitidos.
- **CALLE CARLOS RAMÍREZ DE ARELLANO:** el uso es misto, con un tramo exclusivamente peatonal y otro tramo de tráfico rodado y estacionamiento permitidos.
- **PLAZA HÉROES DE ESPAÑA CON O'DONNELL Y JUSTO SANCHO MIÑANO:** Se ha optado por un uso exclusivamente peatonal, dando respuesta a los ciudadanos y comerciantes de la zona, pretendiendo con ello que no sean sólo calles de paso sino de estancia, en dónde poder pasear, jugar o simplemente permanecer.

2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

2.7.1. Red de abastecimiento de agua potable

2.7.1.1. Consumos

El consumo de agua en la Ciudad Autónoma de Melilla es de 11 hm³/año, que para la población actual supone una demanda unitaria de aproximadamente 300 l/hab.

Consumo tendencial (hm ³)	PHD 2015	2015-2016	2016	2017	2018	2021	2027
Doméstico	7,47	7,83	7,06	7,65	6,72	7,7	7,94
Industria y servicios	0,63	0,61	0,43	0,45	0,40	0,65	0,67
Admón. y otros	2,42	3,82	3,39	3,37	2,96	2,5	2,57
Fugas			3,10	2,44	2,15		
TOTAL Distribuido	10,52	12,74	13,9	13,9	12,23	10,85	11,19

Captación de agua para distribución (hm ³)	2016	2017	2018
Subterránea	6,61	6,68	5,22
Manantiales	0,24	0,23	
Agua desalada	7,12	6,73	6,54
Aguas superficiales	0	0,31	0,47
TOTAL captado	13,9	13,9	12,2

Las captaciones actuales de pozos son las siguientes: (los recursos subterráneos son de 6 hm³ año.)



Pozo	Masa
Pozo Mariguari	Acuífero calizo
Pozo Cañada de Hidum	
Pozo Rostrogordo	
Pozo Colon	
Pozo Reina Regente	
Parador	
Parque Lobera	
Pozo Río Nano	
Pozo Farhana I	Acuífero aluvial
Pozo Alcaraz	
Pozo Farhana II	
Captación río de Oro	Acuífero volcánico
Pozo Altos del Real	
Pozo Ctra. de Hardú	
Pozo Barrio Chino I	
Pozo Aeropuerto I	
Pozo Sidi	
Pozo Aeropuerto II	
Pozo Maestranza	
Pozo Barrio Chino II	

Tabla 28. Captaciones subterráneas.

En la actualidad, la planta Desaladora se encuentra en funcionamiento desde el 2007 y aporta 7 hm³/año de agua desalada por ósmosis inversa en los depósitos de distribución urbana. Trata un volumen máximo de 44.450 m³/día, produciendo un caudal de agua potable de 19.948 m³/día y vertiendo al mar un caudal de salmuera de 24.450 m³/día, funcionando con tres líneas de producción iguales y de un solo paso, con un factor de conversión inferior al 45% y con un contenido en sólidos totales disueltos inferior a 400 mg/l, entre otras condiciones de filtrado.

Para mejorar la eficacia de la ETAP se construye la Estación de Pretratamiento de Afino o Desalobrador permitiendo eliminar las sales y normalizar la calidad del agua que actualmente se sirve a la ciudad de Melilla, debido a la alta salinidad del agua en origen. Esta estación desalobrador tiene una capacidad de tratamiento de aproximadamente 21.600 m³/día de agua bruta procedente tanto de pozos profundos como de aguas recogidas en la balsa de regulación Las Adelfas.

Además de lo anteriormente expuesto, existen dos galerías de captación en el subálveo del río de Oro desde las cuales, el agua es bombeada a las instalaciones de captación del agua del río de Oro. Desde aquí se bombea el agua hasta la balsa de Las Adelfas o la ETAP (red en alta).

Con la ampliación de la desalinizadora de agua de mar se pueden sustituir algunas captaciones de aguas subterráneas contribuyendo a la recuperación de los acuíferos. Por otro lado como alternativa a la planta desalinizadora, en caso de avería o parada por mantenimiento, existe la posibilidad de almacenamiento de agua en la balsa de las Adelfas, en los depósitos generales y en los depósitos anexos a la ETAP. Una vez aplicadas las medidas correctoras, se prevé una reducción del consumo a fin de alcanzar una cifra de 250 litros en el 2021.



La CHG, ha licitado, con fecha de diciembre de 2019, el proyecto de ampliación de la desaladora de Melilla y su explotación durante la ejecución de la obra, con un presupuesto de 23,4 millones de euros.

El plazo total de ejecución del contrato es de 27 meses, 24 de trabajos y 3 de puesta en marcha de las obras de ampliación. La financiación de estas actuaciones se prevé con fondos FEDER y con fondos propios del Organismo de cuenca, y está contemplada en el programa de medidas del Plan Hidrológico.

El abastecimiento de agua en la ciudad es un bien que adolece de dos graves problemas:

- Es escaso, y podrían disminuir las reservas y ocasionar intrusión marina, la cual podría dejar fuera de servicio algunos de los pozos.
- Es caro, dado que algunos sondeos se encuentran a más de 250 m. de profundidad, lo cual encarece la explotación y el mantenimiento de los diversos bombeos.

Para el futuro se prevé que la población servida pueda alcanzar un máximo de 100.000 habitantes-equivalentes y una demanda unitaria diaria de 300 l/hab., alcanzando unas necesidades de 11.19 millones de m³/año (30.000 m³/día). Dada la problemática existente se hizo necesario optar por desalinizar agua del mar.

2.7.1.2 Origen del agua potable

El suministro de agua potable a la Ciudad Autónoma de Melilla se lleva a cabo desde dos fuentes bien diferenciadas:

- Captaciones superficiales:
 - Manantiales: suministra agua de tres manantiales en territorio Marroquí:
 - Trara, caudal es de 2 l/s
 - Yasinen, caudal es de 2 l/s
 - Tigorgaten, caudal es de 2 l/s. Éste es de propiedad particular, debiendo abonar al propietario el caudal suministrado.
 - Subálveo del río de Oro: cuenta con dos galerías de captación en el subálveo interceptando todo el aluvial del río de Oro a 5 metros de profundidad, con unos 50 m de longitud, dimensiones interiores de 1,2 x 2,0 m, construida con hormigón poroso para que nos garantice la captación de un caudal de 100 l/s en verano y 150 l/s en invierno.
- Captaciones Subterráneas:
 - Acuífero volcánico: suministra agua desde siete estaciones de captación que impulsan a los depósitos generales:
 - Estación Sidi Guariach I, caudal: 20 l/s.
 - Estación Aeropuerto I, caudal: 20 l/s.



Estación Aeropuerto I

- Estación Aeropuerto II, caudal: 25 l/s.



Estación Aeropuerto II

- Estación Altos de del Real, caudal: 25 l/s (abastece a la fuente pública de Calle Mar Chica).
- Estación Maestranza, caudal: 25 l/s.
- Estación Barrio Chino, caudal 75 l/s.



Estación Barrio Chino



- Estación Carretera Hardú, caudal: 25 l/s.
- Acuífero calizo: suministra agua desde seis estaciones de captación que impulsan a los depósitos generales y un sondeo de agua salobre, que abastece la planta desaladora de Ataque Seco:
 - Estación Reina Regente, caudal: 15 l/s.
 - Estación Cañada de Hidum, caudal: 15 l/s (parte del caudal abastece directamente al barrio de Cañada Hidum).
 - Estación Colón, caudal: 15 l/s (abastece directamente al Barrio de Colón).
 - Estación Mariguari, caudal 25 l/s.
 - Estación Parque Lobera ("Correos"), caudal: 10 l/s.
 - Estación Río Nano, caudal 6 l/s (su producción se destina al acuartelamiento "Millán Astray").
 - Sondeo Parador, caudal: 20 l/s.
- Acuífero aluvial: suministra agua desde tres estaciones de captación que abastecen la ciudad conectados directamente a la red de distribución:
 - Estación Constitución, caudal: 5 l/s (fuera de servicio).
 - Estación Alcaraz, caudal: 20 l/s.
 - Estación Farkhana, caudal 20 l/s (este pozo junto con el de Alcaraz, vierten al depósito de Sidi Guariach el caudal sobrante de alimentar los barrios de Farkhana, Constitución y Centro de Estancia Temporal de Inmigrantes).



Estación Farra

2.7.1.3. Otros orígenes del agua: agua marina

Para paliar la grave deficiencia de recursos hidráulicos que padece la Ciudad Autónoma de Melilla para abastecimiento de agua, el Ministerio de Medio Ambiente convocó un concurso de concesión de obra pública, para proyecto, construcción y explotación de la Planta Desaladora de Agua de Mar de Melilla y construcciones anejas, con las prescripciones establecidas en el real Decreto 1327/1995.



Desalinizadora de Melilla

Con esta concesión se desarrolla el proyecto, construcción y explotación de la Planta Desaladora de Agua de Mar que aporta 7 Hm³ anuales (20.000 m³/día) de agua desalada en los depósitos de distribución urbana en la zona del barranco de Las Adelfas. El proceso de desalación es el de Osmosis Inversa. Es competencia del Ministerio de Medio Ambiente la concesión de esta Planta Desaladora, según se indica en el artículo 3 del Real Decreto 1327/1995 de 28 de julio, ya que la producción anual es superior a 500.000 m³.

En la actualidad está prevista la actualización de la ampliación de la IDAM, ya que la capacidad de la desaladora existente no cubre las demandas actuales de la Ciudad, actualmente no puede garantizar el 100% del consumo, que con el río Oro se hace insuficiente. Además se presentan las siguientes necesidades: i) Incremento de la capacidad de filtración; ii) Un segundo depósito de agua filtrada como elemento esencial para mantenimiento; iii) Un inmisario para poder realizar el mantenimiento; iv) mejoras en el sistema de preparación y adición de aditivos; v) Mejorar la protección frente a oleajes extremos.

El objetivo de la ampliación es pasar de los 20.000 m³/día a 30.000m³/día

Sus principales características técnicas son las siguientes:

- Producción neta de 20.000 m³/día en tres líneas de 6.670 m³/día de producción cada una y en un solo paso.
- No se admitirán conversiones superiores al 45%.
- El contenido en sólidos totales disueltos (STD) en el agua producto, inmediatamente antes de su envío al uso público y sin incluir remineralización, no será superior a 400 mg/l.
- Las membranas semipermeables sólo podrán ser de: arrollamiento espiral (inferior a 335 l/m² al día por membrana); o fibra hueca (inferior a 50 l/m² al día por membrana)

También cabe mencionar que debido al incremento de consumo en los barrios Ataque Seco y Melilla la Vieja se instaló una planta desaladora de agua marina con una producción de 700 m³/día.

2.7.1.4. Origen del agua para usos no potables

El suministro de agua no potable a la Ciudad Autónoma de Melilla se lleva a cabo desde el Acuífero aluvial, contando con los siguientes recursos:



- Tres sondeos no potables para baldeo, riego y obras:
 - Sonda Rostrogordo, caudal: 4 l/s, para alimentar la balsa y la piscina del camping.
 - Sonda Río de Oro, caudal: 5 l/s.
 - Sonda Músico Granados ("Pozo Buen Acuerdo"), caudal: 4 l/s.
- Un pozo para riego del parque y las casetas de Feria:
 - Pozo Parque Hernández, caudal: 7 l/s.

2.7.1.5. Resumen de los caudales de las fuentes de suministro

Recursos Agua No Potable			
Fuente	Denominación	Caudal (l/s)	Caudal (m³/día)
Captación Subterránea (Acuífero Aluvial)	Sonda Rostrogordo	4	345
	Sonda Río de Oro	5	432
	Sonda Músico Granados	4	345
	Pozo Parque Hernández	7	604
TOTAL		20	1.726

Recursos Agua Potable			
Fuente	Denominación	Caudal (l/s)	Caudal (m³/día)
Captación Superficial	Manantial Trara	2	172
	Manantial Yasinén	2	172
	Manantial Tigorgaten	2	172
	Subalveo del río de Oro	100/150	8.640/12.960
Captación Subterránea (Acuífero Volcánico)	Estación Sidi-Guariach 1	20	1.728
	Estación Aeropuerto 1	20	1.728
	Estación Aeropuerto 2	25	2.160
	Estación Altos de Del Real	25	2.160
	Estación Maestranza	25	2.160
	Estación Barrio Chino	75	6.480
	Estación Carretera Hardú	25	2.160
Captación Subterránea (Acuífero Calizo)	Estación Reina Regente	15	1.296
	Estación Cañada de Hidum	15	1.296
	Estación Colón	15	1.296
	Estación Mariguari	25	2.160
	Estación Parque Lobera	10	864
	Estación Río Nano	6	518
	Sonda Parador	20	1.728
Captación Subterránea (Acuífero Aluvial)	Estación Constitución	0	0
	Estación Alcaraz	20	1.728
	Estación Farhaha	20	1.728
Agua Marina	Desalinizadora de Melilla	232	20.000
	Desalinizadora Ataque seco	8	700
TOTAL		705/755	60.920/65.240

Con la ampliación de la desaladora el caudal ascenderá a 70.920/75.240 m³/día

2.7.1.6. Infraestructura

2.7.1.6.1. Depósitos de almacenamiento y regulación

El volumen útil existente en la Ciudad Autónoma de Melilla viene dado por los diferentes depósitos de almacenamiento y regulación que se resumen a continuación:

- Almacenamiento:
 - Depósitos generales: se trata de depósitos generales con una capacidad de 20.000 m³, construidos en 1978. Construidos en hormigón armado, están formados por cuatro vasos circulares de 5.000 m³ cada uno.
 - Depósitos anexos a la E.T.A.P: se trata de un depósito regulador de 25.000 m³ ampliándose con otro de 25.000 m³, los cuales se llenarán con agua procedente de la Planta Desaladora y/o Estación Tratamiento Agua potable para regular el suministro a la ciudad.
 - Balsa de las Adelfas: en el paraje conocido como Las Adelfas se ha construido una balsa para almacenamiento de agua bruta con una capacidad útil de 350.000 m³.



Balsa de las adelfas

- Regulación:
 - Depósito de Trara: este depósito está construido en hormigón, cuenta con una capacidad de 700 m³ (2 x 350 m³), se suministra del manantial de Trara a través de una estación de elevación situada en el sondeo de Cañada de Hidum compuesta por un aljibe y una bomba de 40 CV que eleva el agua a 80 mca.
 - Depósito Reina Regente: con una capacidad de 100 m³, se suministra de los Depósitos Generales a través de una estación de elevación situada en los Depósitos Generales.
 - Depósito de Rostrogordo: cuenta con una capacidad de 65 m³, se suministra de los Depósitos Generales a través de una estación de elevación situada en los Depósitos Generales.



Depósito de Rostrogordo

- Depósito de Cabrerizas: Con una capacidad de 725 m³, se suministra del Pozo de Reina Regente y los reboses de los Depósitos de Trara.



Depósito de Cabrerizas

- Depósito de Ataque Seco I: con una capacidad de 725 m³, se suministra del Pozo del Parque Lobera –Pozo de Correos



Depósito de Ataque Seco I

- Depósito de Ataque Seco II: Con una capacidad de 480 m³, se abastece de la planta desaladora de Ataque Seco.

- Depósito de Sidi Guariach: Depósito construido en hormigón, cuenta con una capacidad de 1.620 m³, constituido por dos depósitos de 810 m³ cada uno, se suministra de los sondeos de Sidi I, Farkhana y Alcaraz.
- Depósito de Río de Oro: Constituido por un depósito elevado de 725 m³, se suministra del Pozo del Río de Oro, para suministro de agua no potable.
-



Depósito de Río de Oro

- Depósito bombeo subálveo a balsa de las Adelfas: con una capacidad de 4.000 m³, construido para almacenar el agua captada del subálveo y/o del buque tanque y bombearla a la Balsa de las Adelfas.



Depósito bombeo subálveo a balsa de las Adelfas

2.7.1.6.2. Resumen de la capacidad de almacenamiento

La A.E.A.S. recomienda que la capacidad de los depósitos sea suficiente para garantizar el suministro a la población, al menos durante 24 horas de la época de máximo consumo.

El volumen útil existente en el municipio de Melilla viene dado por los diferentes depósitos que se resumen en la siguiente tabla:



Depósitos de Almacenamiento y Regulación		
Clasificación	Denominación	Volumen (m3)
Almacenamiento	Depósitos Generales	20.000
	Depósito Anexo E.T.A.P.	25.000+25.000
	Balsa de las Adelfas	350.000
Regulación	Depósito de Trara	700
	Depósito Reina Regente	100
	Depósito de Rostrogordo	65
	Depósito de Cabrerizas	725
	Depósito de Ataque Seco I	725
	Depósito de Ataque Seco II	480
	Depósito de Sidi Guariach	1.620
	Depósito de Río de Oro	725
	Depósito Bombeo Subalveo	4.000
TOTAL		404.140/429.140

Teniendo en cuenta los consumos máximos diarios existentes y previstos, se puede concluir que las garantías de suministro frente a emergencias son muy superiores en ambos periodos a 24 h.

2.7.1.6.3. Desalación de agua salobre

- Desaladoras Ataque Seco.

En 1996 se estudió la posibilidad de desalar el agua del Pozo de Ataque Seco, debido a la calidad inaceptable del agua y a la escasez de suministro, ya que desde este pozo se abastece a los barrios de Ataque Seco y a Melilla la Vieja.

En Septiembre de 1997 entró en funcionamiento dos plantas gemelas de una producción nominal cada una de 600 m³/día.

Debido al incremento de consumo de los barrios anteriormente mencionados y para mantener la continuidad del servicio y la calidad del agua se instaló posteriormente una planta desaladora de agua marina con una producción de 700 m³/día, de la que ya se habló anteriormente, con lo que tenemos una producción para los barrios de Melilla la Vieja y Ataque Seco de 1.900 m³/día.

Esta planta desaladora también abastece de agua la fuente pública de Castelar.



Desaladoras Ataque Seco.

- Desaladora Trara

Debido a que el agua procedente del Manantial de Trara estaba perdiendo calidad, y ante la necesidad de mejorar la calidad del suministro a las fuentes públicas que surte este manantial se construyó una planta desaladora de agua salobre de 200 m³/día en los depósitos reguladores de Trara de forma que por la misma red de distribución existente se está suministrando el agua osmotizada.

Abastece de agua a las fuentes públicas de: Cabrerizas Altas, Colombia, Príncipe, Gabriel de Morales y Bombillo



Desaladora Trara

2.7.1.6.4. Potabilización

- Estación de tratamiento de agua potable:

Junto a la Balsa de las Adelfas se construye una ETAP, que tratará el agua bruta antes de distribuirla para el consumo.

Desde el fondo de la balsa de las Adelfas se elevará el agua hasta un repartidor de presión para que el agua circule por gravedad hasta la toma de la Estación de Tratamiento de Agua Potable.

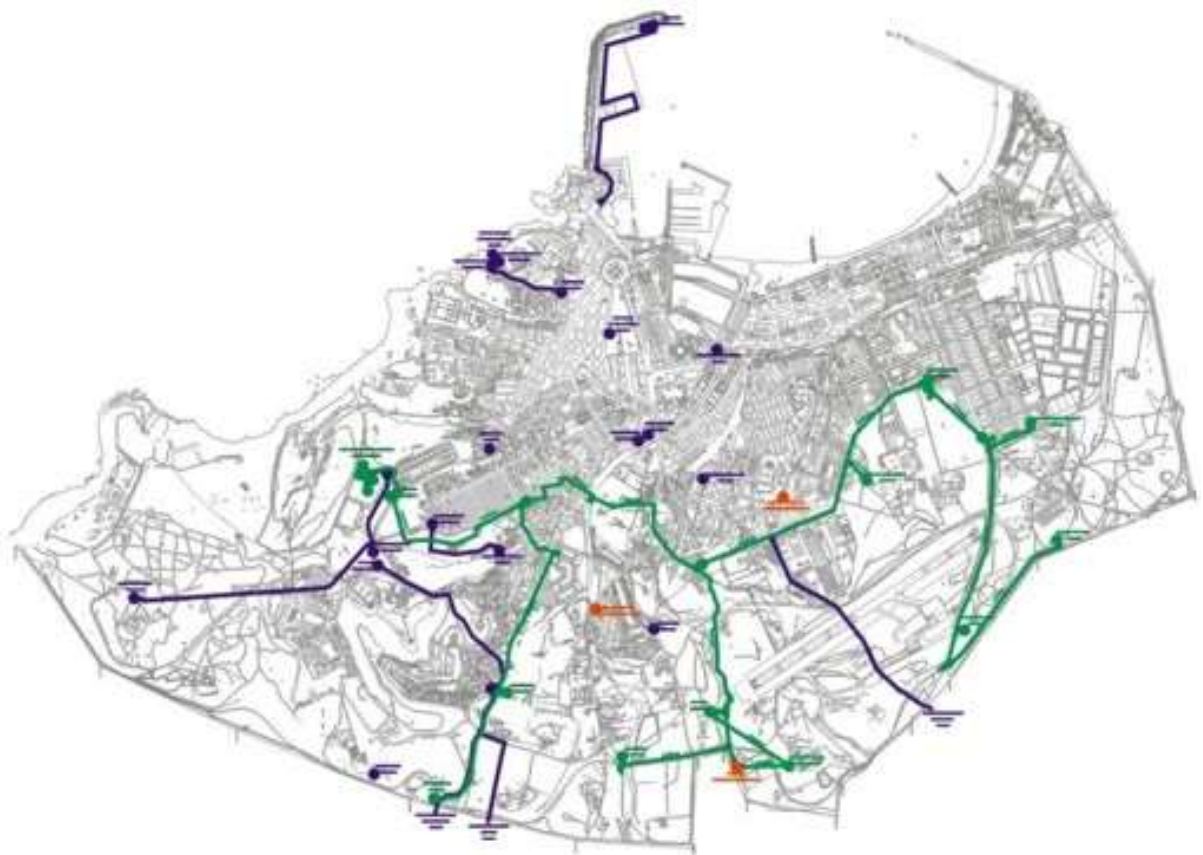
- Planta desaladora de agua salobre:

Esta estación consiste en una planta desaladora de agua salobre para una producción de 12.000 m³/día, para tratar el agua de los pozos profundos de la ciudad y/o el agua procedente del embalse de las Adelfas.

2.7.1.6.5. Redes de distribución

Existen dos redes diferenciadas

- Red de impulsión: lleva el agua desde las distintas captaciones a los depósitos generales de abastecimiento.



Red de impulsión

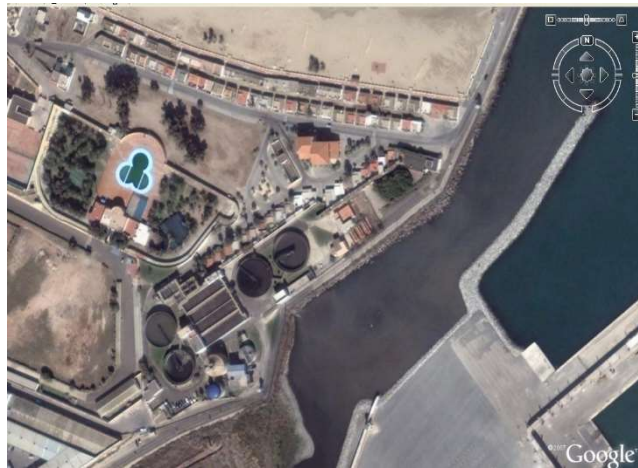
- Red de distribución: Distribuye el agua desde los depósitos generales a los depósitos de regulación y a las distintas acometidas domiciliarias de la ciudad. Actualmente se está ampliando y mejorando la red de distribución de aguas potables.

2.7.1.7. Evacuación de aguas residuales

2.7.1.7.1. Instalaciones de depuración

A los efectos del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con un adecuado tratamiento de las aguas, de acuerdo con las normas de calidad, los objetivos ambientales y las características de emisión e inmisión establecidas reglamentariamente en aplicación de la Ley.

En la actualidad se depuran 7,3 Hm³ de agua al año, y hay una producción de lodos 1.460 toneladas al año de materia seca.



Estación Depuradora de Aguas Residuales

Los caudales producidos por la Ciudad Autónoma de Melilla son conducidos a la Estación Depuradora de Aguas Residuales, que se compone de:

- Obra de llegada y desbaste
- Desarenado y Desengrasado
- Reactor Biológico de 1ª etapa
- Decantación 1ª etapa
- Recirculación y excesos de fangos de 1ª etapa
- Reactor Biológico de 2ª etapa
- Decantación 2ª etapa
- Recirculación y excesos de fangos de 2ª etapa
- Cloración
- Espesador



- Bombeo de fangos a digestión
- Digestión
- Secado de lodos.
- Quemador de gas

El análisis de las aguas residuales de la Ciudad Autónoma de Melilla se realiza empleando métodos análogos a los de otras depuradoras de aguas residuales urbanas.

Los métodos empleados para la realización de los siguientes análisis son:

- Sólidos en suspensión: Filtración por membrana de nitrato de celulosa
- Demanda biológica de oxígeno(DBO): Manometría
- Demanda química de oxígeno (DQO): Dicromato potásico

A continuación se resumen los análisis de septiembre de 2.006 y de octubre 2.007:

Septiembre de 2.006			
Parámetros fisicoquímicos			
	Sólidos en Suspensión	Demanda Biológica de Oxígeno	Demanda Química de Oxígeno
Agua Bruta	573,00 mg/l	253,70mg/l	795,00 mg/l
Agua Tratada	27,00 mg/l	22,20 mg/l	61,80 mg/l
Datos de interés			
Agua Tratada	540.953 m ³	Producción de Lodos	120 T./Materia Seca
Agua Reutilizada	330 m ³	Emisiones a la atmósfera	CERO
Agua Vertida	540.623 m ³		

Octubre de 2.007			
Parámetros fisicoquímicos			
	Sólidos en Suspensión	Demanda Biológica de Oxígeno	Demanda Química de Oxígeno
Agua Bruta	622,4 mg/l	270,0 mg/l	484,0 mg/l
Agua Tratada	28,7 mg/l	35,8 mg/l	60,1 mg/l
Datos de interés			
Agua Tratada	600 m ³	Producción de Lodos	120 T./Materia Seca
Agua Reutilizada	0 m ³	Emisiones a la atmósfera	CERO
Agua Vertida	600 m ³		

2.7.1.7.1.1. Estaciones de bombeo de aguas residuales

El conjunto del sistema de saneamiento de la Ciudad Autónoma de Melilla cuenta con tres Estaciones de bombeo de Aguas Residuales (E.B.A.R.), que se describen a continuación:

* E.B.A.R del Río de Oro

Las aguas residuales llegan a través de tres colectores procedentes de la zona norte de la Ciudad siendo sometidas en primer lugar a un desbaste/desarenado en una reja cuyo funcionamiento se puede realizar de forma manual y/o automático, ésta última en función de tiempo y nivel en el canal, retirando la arena de la trampa hidráulica con un conjunto pulpo/polipasto.



E.B.A.R del Río de Oro

A continuación las aguas descargan en el pozo de bombeo propiamente dicho en el cual se han instalado 6 bombas residuales y 1 bomba pluvial cuyo funcionamiento se puede realizar en modo manual o automático en función de los niveles alcanzados en el citado pozo.

El bombeo de residuales descarga en un colector común de impulsión de Ø 600 mm. , el cual dispone a su vez de otras dos válvulas de compuerta manual. El bombeo de pluviales descarga en el emisario submarino. Este último está compuesto por la citada bomba pluvial y una segunda residual, que se aísla del colector de residuales para que apoye en el funcionamiento de evacuación en períodos de lluvia. En caso de avería de suministro eléctrico la EBAR dispone de un grupo electrógeno.

* E.B.A.R. de la Hípica

Las aguas residuales llegan a través de dos colectores procedentes de la zona sur de la Ciudad siendo sometidas en primer lugar a un desbaste/desarenado. Este desbaste dispone además de una reja de pluviales de mayor sección que funciona en períodos de lluvia.

A continuación las aguas descargan en el pozo de bombeo residual en el cual se han instalado 3 bombas cuyo funcionamiento se puede realizar en modo manual o automático en función de los niveles alcanzados en el citado pozo.



E.B.A.R. de la Hípica

El bombeo de residuales descarga en un colector común de impulsión de \varnothing 600 mm., el cual dispone a su vez de otras dos válvulas de compuerta automáticas.

La EBAR dispone además de un pozo de pluviales en el cual se han instalado 4 bombas pluviales de hélice, capaces de evacuar $9.200 \text{ m}^3/\text{h}$ c/u (calculado sobre 5 m.c.a.) al emisario del Dique Sur. En caso de avería de suministro eléctrico la EBAR dispone de un grupo electrógeno.

* E.B.A.R. de la Constitución

Las aguas residuales llegan a través de un colector procedente de la zona noroeste de la Ciudad, descargando en el pozo de bombeo en el cual se han instalado 2 bombas residuales cuyo funcionamiento se puede realizar en modo manual o automático en función de los niveles alcanzados en el citado pozo.



E.B.A.R. de la Constitución



2.7.1.7.1.2. Red de colectores de aguas residuales

Tiene tres problemas fundamentales, recogidos en el Plan de Gestión de Residuos de la Ciudad Autónoma de Melilla. Desde la publicación del Plan de Gestión de Residuos se ha trabajado intensamente para la subsanación de estos problemas:

- Mantenimiento: Se ha reducido en un 30% el volumen de obstrucciones de la red de colectores.
- Se ha realizado la cartografía informatizada de la red de saneamiento de la Ciudad adaptada a un Sistema de Información Geográfica.
- Se está ampliando la red de colectores de aguas residuales.

2.7.1.7.1.3. Mantenimiento y gestión de la red

La inspección y mantenimiento de la red de colectores de la ciudad, es efectuada por el personal de la Ciudad Autónoma adscrito a la Sección Técnica de Recursos Hídricos.

La limpieza de la red de colectores se realiza con camiones de aspiración.

Destacamos como importante para la gestión el haber realizado la cartografía informatizada de la red de saneamiento de la Ciudad, adaptada a un Sistema de Información Geográfica (SIG).

Los trabajos del SIG consistieron en un reconocimiento exhaustivo sobre el terreno de la geometría, trazado y características de las redes y una evaluación del estado de todos los elementos que componían el sistema de saneamiento de la ciudad de Melilla.

En ellos se trazaron, acotaron e identificaron las conducciones existentes, se croquizaron la totalidad de instalaciones especiales (pozos, depósitos, bombeos, etc.), se ubicaron y caracterizaron la totalidad de los accesorios presentes en las redes (válvulas, desagües, ventosas, pozos de registro, imbornales, etc.) y se verificó el estado de conservación y funcionalidad de todos ellos.

2.7.1.7.1.4. Evacuación de aguas pluviales

Dadas las características hidrológicas del territorio, los cauces del río de Oro y los arroyos se convierten en una red primaria para recogida y evacuación de aguas pluviales.

Las cuencas más representativas son las siguientes:

- Cuenca del Río de Oro
- Cuenca de Arroyos mezquita y Ensiamar.
- Cuenca de Barranco de Horcas.
- Cuenca del Barranco de tiro nacional.

Dada la proximidad a estos cauces, diversos aliviaderos se han conectado a colectores de recogida de aguas pluviales como son los de: Reina Regente, Cañada de Hidum, Tiro Nacional, Las Palmeras, SEPES, etc.

En los barrios periféricos se están realizando redes separativas de aguas residuales y aguas pluviales.

La red hidrográfica está representada, por un cauce principal, el propio Río de Oro, que se encuentra encauzado sobre una longitud de 1,2 km. en su tramo final a su paso por la zona urbana de Melilla.



Tramo del Río del Oro a su paso por el centro urbano de Melilla

Sus características principales son las siguientes:

- Cota de inicio: 640 m.s.n.m.
- Longitud: 23,4 km
- Superficie vertiente: 90 km² (de los que más del 95% es exterior al territorio melillense)

A este cauce principal acceden diversos caudales tributarios por ambas márgenes, siendo los principales los que se incorporan en las inmediaciones del casco urbano. Son los siguientes:

- Uad Tigorfaten (por la margen izquierda)
- Uad Farhana (por la margen derecha)
- Alfonso XIII (por la margen derecha)

Estos últimos cauces drenan una superficie próxima al 50% de la cuenca total, lo que tiene como consecuencia que las avenidas que alcanzan la ciudad sufran un brusco incremento al recibir sus aportes.

Los caudales máximos de avenida se resumen en la siguiente tabla:

Caudales máximos de avenida (m ³ /s)						
Nombre	Período de retorno (años)					
	5	10	50	100	200	500
Río de Oro	76	108	216	266	324	414
Río Tigorfaten	24	41	115	147	185	245
Río Farhana	63	89	180	222	269	344
Arroyo Alfonso XII	12	18	43	54	66	86
Río de Oro (Melilla)	221	333	753	941	1.156	1.504

De estos datos se deduce la necesidad de aliviar las aportaciones de los afluentes mediante su encauzamiento y derivación. Esta derivación, junto con otras actuaciones que se plantean en el

Río del Oro, deben concebirse con el objetivo de que los daños en caso de la máxima avenida no sean irreparables, y fácilmente subsanables.

2.7.2. Puertos y Playas

El análisis relativo a la situación general del Puerto de Melilla y su influencia en el desarrollo urbano de la Ciudad Autónoma a los efectos de la elaboración del presente documento, se ha realizado a partir de la “Memoria Anual 2019 – Puerto de Melilla” elaborada por la Autoridad Portuaria de Melilla.

2.7.2.1. Puerto Comercial

La Autoridad Portuaria de Melilla se encuentra situada en la Ciudad Autónoma de Melilla, en la costa sur oriental de la península de tres Forcas.

- Posición Longitud: Oeste, 2° 56'
- Latitud: Norte, 35° 17'
- Vientos predominantes: Levante, Poniente



Imagen Aérea Actual del Puerto de Melilla



Tráfico total Portuario

Las cifras de tráfico portuario del ejercicio del año 2019 continuaron influenciadas por la coyuntura del tránsito fronterizo con Marruecos; a pesar de ello, no ha habido un decrecimiento significativo en el tráfico total de mercancías con respecto al año 2018, incluso algunos tráficos han mostrado un buen comportamiento con respecto a los años precedentes, con incrementos en tráfico de graneles sólidos, pasajeros y vehículos en régimen de pasaje.

La mercancía general alcanzó una cifra cercana a las 776.000 toneladas, un 1,37% inferior respecto al tráfico del año 2018.

El conjunto de las mercancías según su presentación es el siguiente:

Mercancías Merchandise	2017 Tm.	2018 Tm.	2019 Tm.	Variación 18/19 Variation 18/19
Graneles líquidos (Productos petrolíferos) Liquid Bulk (Petroleum Products)	78.648	76.234	75.935	-0,39%
Graneles sólidos Solid Bulk	7.372	5.250	7.100	35,24%
Mercancía general General Merchandise	1.061.214	786.510	775.840	-1,37%
Avituallamiento Provisioning	5.320	5.467	4.626	-15,38%
SUMA	1.152.554	873.461	863.501	-1,15%

En cuanto a las mercancías embarcadas y desembarcadas, se reflejan en el cuadro siguiente:

Mercancías Merchandise	2017 Tm.	2018 Tm.	2019 Tm.	Variación 18/19 Variation 18/19
Embarcadas en cabotaje Shipments in cabotage	241.523	199.430	216.770	8,66%
Embarcadas en exterior Embarked in exterior	5.388	3.497	3.044	-12,95%
Desembarcadas en cabotaje Landed in cabotage	722.212	581.463	588.993	1,30%
Desembarcadas en exterior Disembarked abroad	178.110	83.604	50.069	-40,11%
SUMA	1.147.234	867.994	858.875	-1,06%



Tráfico de Pasajeros y Vehículos

El tráfico de pasajeros de los tres últimos años se refleja en el cuadro siguiente:

Año Year	2017	2018	2019	Variación 18/19 Variation 18/19
Desembarque procedente de Málaga Disembarkation from Malaga	134.422	173.290	193.423	11,62%
Embarques destino Málaga Shipments to Malaga	161.818	190.975	219.201	14,78%
Desembarques procedentes de Almería Disembarkation from Almería	187.215	207.622	202.525	-02,45%
Embarques destino Almería Shipments to Almería	138.886	146.020	130.990	-10,29%
Desembarques procedentes de Motril Disembarkation from Motril	113.536	60.876	50.365	-17,27%
Embarques destino Motril Shipments to Motril	97.156	49.502	45.848	-07,38%
Desembarques procedentes de Ceuta Disembarkation from Ceuta	0	6	0	-100,00%
Embarques destino Ceuta Shipments to Ceuta	0	0	0	00,00%
En tránsito - Cruceros In transit - Cruises	0	368	631	71,47%
SUMA	883.033	828.659	842.983	1,73%

Tras la disminución del tráfico de pasajeros experimentada durante el año 2018 con respecto a años anteriores, debido, entre otras razones, a la reordenación empresarial de las navieras que operaban en Melilla, la cifra ha experimentado un ligero ascenso hasta alcanzar la cifra cercana a los 843.000 pasajeros.

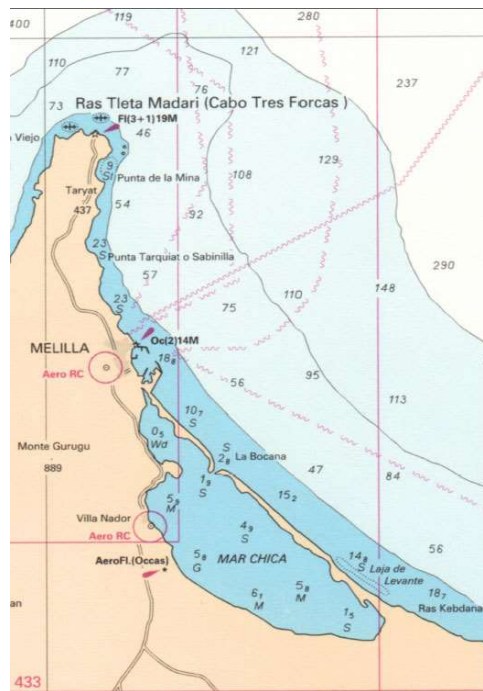
Este ascenso se debe en gran medida a la mejora de la bonificación del precio del billete a los residentes, que pasó del 50% al 75%, y a la incorporación buques mejores y de mayor capacidad.

En cuanto al tráfico de vehículos en régimen de pasaje que refleja el cuadro siguiente, se puede comprobar el incremento en un 5,51% con respecto a la cifra de 2018, para alcanzar la cifra de 163.742 unidades, manteniendo una de las series históricas más altas del puerto.

Año	2017	2018	2019	Variación 18 / 19
Desembarque procedente de Málaga Disembarkation from Malaga	16.419	27.754	33.987	18,85 %
Embarques destino Málaga Shipments to Malaga	21.252	25.625	37.302	45,57 %
Desembarques procedentes de Almería Disembarkation from Almería	39.061	30.762	45.644	48,38 %
Embarques destino Almería Shipments to Almería	28.550	47.980	25.841	-46,14 %
Desembarques procedentes de Motril Disembarkation from Motril	25.936	10.039	11.880	18,34 %
Embarques destino Motril Shipments to Motril	20.363	13.028	10.088	-22,57%
SUMA	151.579	155.188	163.742	5,51%

Líneas Marítimas Regulares

DENOMINACION LINE	CONSIGNATRIO AGENT	RTA SERVICE	FRECUENCIA FREQUENCY
Cía. Trasmediterránea	Cía. Trasmediterránea	Málaga	Diario
Cía. Trasmediterránea	Cía. Trasmediterránea	Almería	Diario
FRS	José Salama y Cía S.L	Motril	L-M-X-J-V-D
Cía. Marítima Alborán	Balearia	Málaga	L-M-X-J-V-D
Balearia E. Marítmas	Balearia	Almería	S
Maersk Line	Carmelo Martínez, S.L.	Algeciras-Oran	Semanal
MSC	Aeromarine World Logistic	Valencia-Melilla	Semanal



Carta Marítima Puerto de Melilla

2.7.2.2. Puerto e Instalaciones Náutico-Deportivas de la Ciudad Autónoma de Melilla:

El Puerto Deportivo de la Ciudad Autónoma de Melilla se inauguró a principios del año 1997 con una magnífica acogida por los sectores privados de la ciudad, siendo una realidad para el desarrollo de la misma.

Está situado al sur de las instalaciones del Puerto de Melilla, contando con una superficie total de 36.700 m², con capacidad para 340 amarres embarcaciones deportivas y de recreo, de esloras comprendidas entre 6 y 30 metros, ofreciéndoles por las características de su construcción, total seguridad.



El puerto cuenta con una zona comercial donde se han instalado todo tipo de empresas de ocio y servicios; casino de juego, náuticas, restaurantes, cafeterías, y comercio en general.



Puerto Deportivo de Melilla

Las Características Técnicas del Puerto Deportivo son las siguientes:

- Situación geográfica: Latitud. 35° 18' Norte - LONGITUD: 02° 57' Oeste
- Ancho de entrada: 60 metros.
- Fondeadero: Arena.
- Sonda bocana: 5 a 6 metros.
- Sonda dársenas: 2 a 5 metros.
- Puestos de amarre: 340 (3 Muelles y 4 Pantalanes).

	Dimensiones	Nº Atraques
Muelle Sur	6 x 2,5	40
Pantalán Flotante	12 x 4	22
Muelle Ribera	6 x 2,5	54
Muelle Ribera 2	12 x 4	7
Pantalán 1 - A	6 x 2,5	44
Pantalán 1 - B	8 x 3	44
Pantalán 2 - C	8 x 3	44
Pantalán 2 - D	10 x 3,75	36
Pantalán 3 - E	12 x 4	30
Pantalán 3 - F	14 x 4,5	25
Muelle Contradique	15 x 5,5	10
Muelle Contradique	18 x 6	8
Muelle Contradique	24 x 6,5	4



Plano de servicios y puntos limpios del Puerto Deportivo de Melilla

- Longitud de puestos: De 6 a 30 metros.
- Tipo de fondeo: Cabo de Amarre. (Con guía al muerto)
- Radio del puerto: VHF CH 9 Y 16
- Marinearía: Se cuenta con una plantilla de marineros profesionales las 24 horas del día, todos ellos equipados con una emisora de radio sintonizada con el canal 9 de VHF banda marina. Se encargan de controlar, ayudar a atracar y desatracar las embarcaciones, facilitar el parte meteorológico y aconsejar a los usuarios.
- Vigilancia: Se Dispone de una plantilla de controladores, auxiliados por un sistema de cámaras de vigilancia todas las noches del año y las 24 horas, igualmente realizan las labores de control de vehículos a la instalación.
- Combustibles: Diésel, Sin Plomo y Aceites.
- Maquinaria: Travelift 65 Tn. Y Carretilla Elevadora
- Zona comercial: 26 Locales Comerciales, con una oferta variada.
- Aparcamiento: 438 Plazas de Aparcamiento. (Dos plantas).
- Otras instalaciones:
 - o Capitanía
 - o Control de Acceso,
 - o Varadero para Reparaciones y para Estancia en Seco,
 - o Rampa de Varada
 - o Escuela Municipal de Vela
 - o Estacionamientos junto a Muelles y Pantalanes
 - o Edificio de Aseos y Duchas
 - o Parque Infantil.
- Comunicaciones:
 - o Aeropuerto a 2,5km., conexiones con Málaga, Almería, Madrid, Barcelona, Sevilla y Palma de Mallorca.
 - o Ferry en conexión diaria a Málaga y Almería

- Taxi, en la ciudad a 0,5km.

2.7.2.3. Las Playas

Las playas de la ciudad están ubicadas en dos zonas bien diferenciadas:

- Playas zona Sur:

Es un conjunto de playas, que comenzando por el Dique Sur, llevan los nombres de:

- La Hípica
- Hipódromo
- Los Cárabos
- San Lorenzo

Las características generales, del conjunto de estas playas, son:

- Longitud de playa: 2.020 metros
- Anchura media: 50 - 90 metros
- Composición: Arena
- Tipo arena: Dorada
- Condiciones de Baño: Aguas tranquilas / Oleaje moderado

- Playas zona Norte

Conjunto de playas que se distinguen por estar abiertas al Mediterráneo:

- Ensenada de los Galápagos
- Horcas Coloradas



Estas dos últimas por ahora son inaccesibles, pero se está construyendo una carretera de acceso desde los Cortados de Aguadú.

La ciudad Autónoma de Melilla ha vuelto a ser galardonada en 2021 manteniendo su máximo histórico con 4 Banderas Azules.

Consigue revalidar las incorporaciones a la lista de banderas del año anterior: la playa de Galápagos y la de San Lorenzo del año 2020, así como la playa de la Hípica, una histórica del galardón azul. Al mismo tiempo, la playa melillense de El Hipódromo nunca, desde 2007, ha quedado sin galardón y repite en 2021. El compromiso de Melilla con la calidad de las playas es muy alto dejándose notar en su litoral.



Playa "El Hipódromo-Hípica" de Melilla

2.7.3. Aeropuerto

El aeropuerto de Melilla está situado a tres kilómetros al suroeste de la ciudad autónoma, cuya privilegiada ubicación hace de ella la puerta de África, el continente hacia el que miran en la actualidad tanto el mundo de los negocios como el del turismo. Sus comunicaciones aéreas, marítimas y terrestres la convierten en la potencial base de operaciones tanto para quienes buscan las ventajas comerciales del mercado africano sin abandonar el territorio de la UE, como para los turistas que se dirigen a Marruecos y desean pernoctar en una ciudad europea.

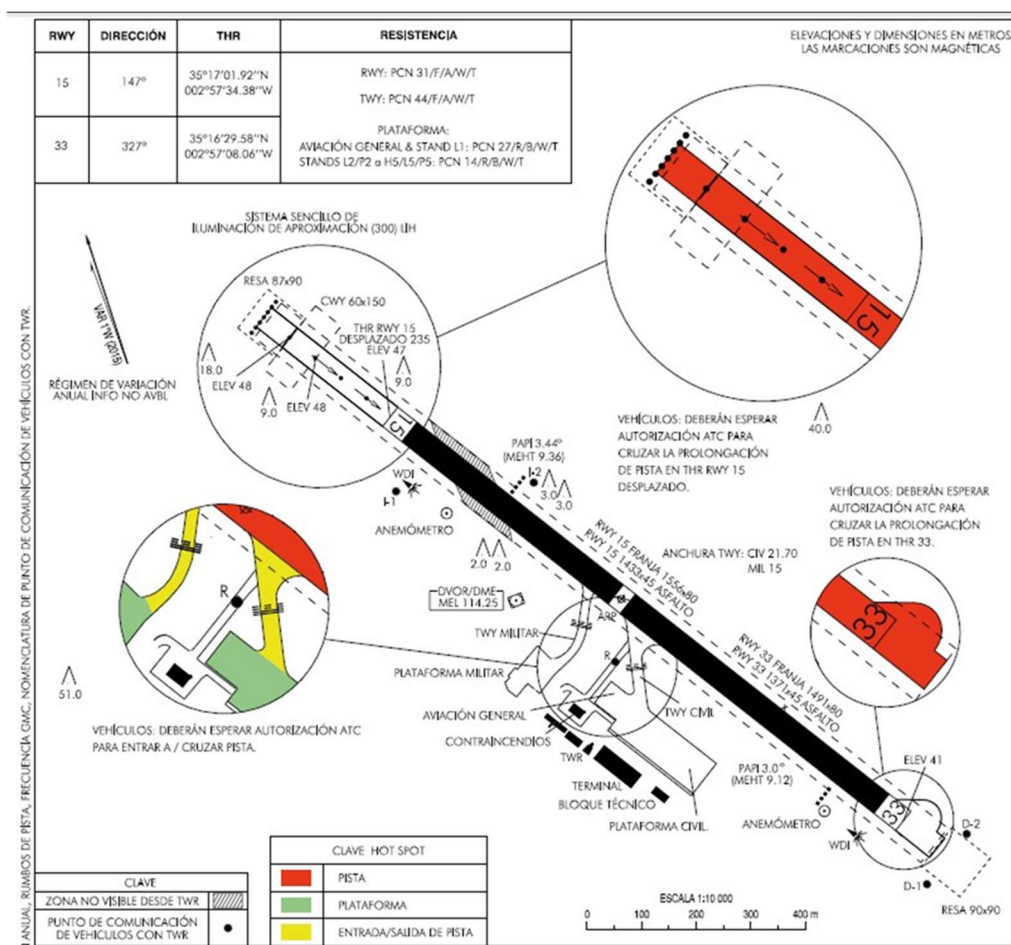
Se muestran a continuación los datos más relevantes en relación con el aeropuerto de Melilla, obtenidos del Plan Director del Aeropuerto de Melilla de septiembre de 2017

Las características del mismo según OACI son:

- Tipo: Aeropuerto Civil
- La categoría del aeropuerto, de acuerdo al certificado obtenido por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (en adelante AESA), a fecha 11 de diciembre de 2014 es 2-C. Se ha otorgado una excepción que permite la operación de la aeronave ATR 72.



- El indicativo del aeropuerto es GEML según OACI y MLN según IATA, y su horario de servicio, de acuerdo con el AIP España, es el siguiente:
Verano: 5:50-18:30 (hora UTC/Z) Invierno: 7:00-17:30 (hora UTC/Z)
- El Aeropuerto de Melilla dispone de una única pista, de orientación 15-33, de 1.433 m de longitud y 45 m de anchura. No dispone de márgenes pavimentados, si bien la anchura de la pista es superior a la correspondiente por letra y número de clave.
- Tomando como capacidad calculada del campo de vuelos el 85% del RMP, se obtiene una capacidad de 19 operaciones/hora.



Plano de Configuración General del Aeropuerto de Melilla

El Aeropuerto de Melilla cuenta con un Edificio Terminal de planta rectangular para el tratamiento de los pasajeros y sus equipajes, que consta de una única planta.



Superficies del Edificio Terminal

SUPERFICIES (m ²)	Planta Baja	Total
ZONA DE PASAJEROS		
Áreas de estancia y espera	1.040	1.040
Vestíbulo de salidas ¹	432	432
Área de espera y embarque	190	190
Recogida de equipajes ²	142	142
Vestíbulo de llegadas	276	276
Áreas de paso	441	441
Control de seguridad	137	137
Recogida de equipajes ³	175	175
Control de pasaportes	17	17
Escaleras y otras	112	112
Áreas comerciales	252	252
Áreas técnicas	251	251
Patio de carrillos y tratamiento de equipajes	150	150
Otras	101	101
Área Privada	487	487
Concesiones	199	199
Dependencias	200	200
Bloque Técnico	-	-
Aseos y áreas de paso	88	88
Total	2.593	2.593

Distribución de equipamientos del Edificio Terminal

EQUIPAMIENTO (unidades)	Salidas	Llegadas	Total
Mostradores de facturación	6	-	6
Controles de seguridad	2	-	2
Control de pasaporte	1	-	1
Puertas de embarque	3	-	3
Hipódromos de recogida de equipajes	-	2	2

El Aeropuerto de Melilla dispone de una única zona destinada al aparcamiento de vehículos, empleada de forma conjunta por los pasajeros y el resto de los usuarios.

El aparcamiento, situado frente al Edificio Terminal, es de pago. Se trata de un aparcamiento en superficie que ocupa 8.000 m² aproximadamente. El aparcamiento consta de las siguientes plazas disponibles: 277

de uso público, 40 reservadas para empleados y 5 para vehículos de alquiler. Dentro de las plazas de uso público existen plazas para personas de movilidad reducida y para motocicletas.



Además, frente a la acera del Edificio Terminal existe una parada de taxis con 5 plazas y 3 posiciones para autobuses. También existen varias plazas adicionales frente a la terminal de carga y la torre de control, en su lado tierra.

El Terminal de Carga se encuentra ubicado entre la Torre de Control y un edificio de vestuarios, detrás de las instalaciones del Servicio de Extinción de Incendios. Está situado aproximadamente a 30 m al noroeste del Edificio Terminal de Pasajeros.

Se trata de un edificio en dos plantas. La planta baja dispone de una superficie de 443 m², donde se distribuyen una zona de aduanas junto con varios almacenes y oficinas. En la planta primera, con aproximadamente 83 m² de superficie, se ubican tres locales de oficinas de aduanas.

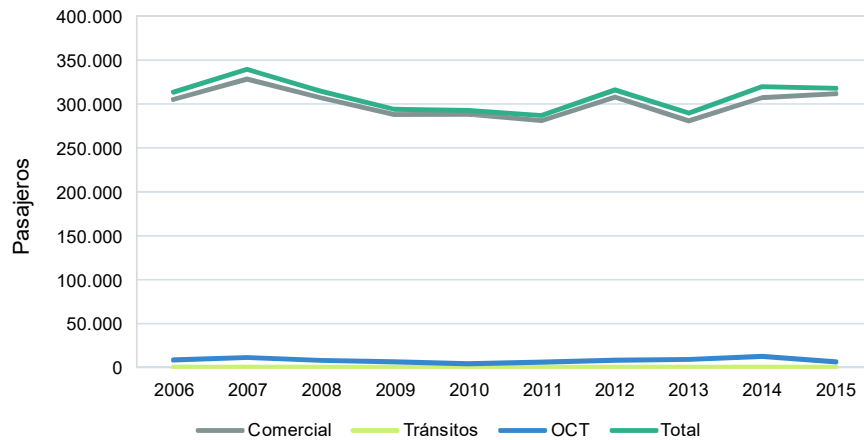
Estructura del Tráfico Aéreo

La estructura del tráfico de pasajeros del Aeropuerto de Melilla no ha experimentado grandes variaciones en los últimos años. La gran mayoría del tráfico del aeropuerto es comercial con porcentajes superiores al 95% en todos los años de estudio, mientras que el resto de pasajeros se clasifican principalmente como Otras Clases de Tráfico (OCT). Apenas han existido tránsitos en el aeropuerto, únicamente en los años 2002, 2003 y 2004, y en un número poco significativo.

El tráfico comercial de pasajeros ha experimentado un continuo crecimiento hasta llegar a su máximo histórico en 2007. Durante los años posteriores se ha producido un descenso en el número de pasajeros de este tipo de tráfico hasta alcanzar un mínimo en el año 2011. Durante el año 2012 se ha visto un repunte importante viéndose incrementado el tráfico comercial un 9,6% respecto del tráfico del año anterior, alcanzándose valores de tráfico similares a los del año 2008. A partir de entonces y salvo la caída del año 2013 el tráfico comercial de pasajeros ha mantenido una tendencia creciente.

Evolución del tráfico de pasajeros, 2006-2015

Año	Comercial	% respecto al total	Tránsitos	% respecto al total	OCT	% respecto al total	Total
2006	305.061	97,29%	-	0,00%	8.482	2,71%	313.543
2007	328.003	96,69%	-	0,00%	11.241	3,31%	339.244
2008	306.878	97,53%	-	0,00%	7.765	2,47%	314.643
2009	287.458	97,88%	-	0,00%	6.237	2,12%	293.695
2010	288.369	98,55%	-	0,00%	4.239	1,45%	292.608
2011	280.681	97,90%	-	0,00%	6.020	2,10%	286.701
2012	307.523	97,36%	-	0,00%	8.327	2,64%	315.850
2013	280.421	96,85%	-	0,00%	9.130	3,15%	289.551
2014	306.880	96,04%	-	0,00%	12.649	3,96%	319.529
2015	311.435	98,00%	-	0,00%	6.371	2,00%	317.806



En lo que respecta al tráfico de aeronaves, tal y como se muestra a continuación, la aportación del tráfico comercial al total del aeropuerto también es predominante, aunque menor que en el caso de pasajeros. En este caso el valor máximo de aeronaves comerciales se produjo en el año 2008 con 10.550 operaciones. Desde entonces ha fluctuado hasta las casi 8.000 operaciones comerciales actuales.

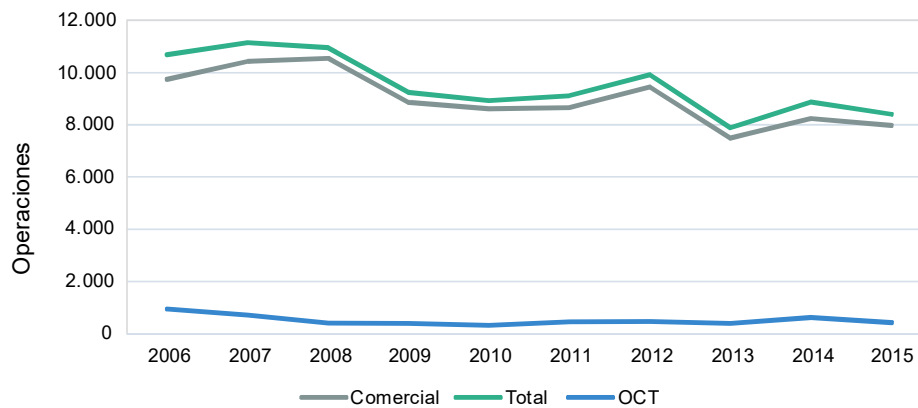
De igual forma, las operaciones de otras clases de tráfico tienen un peso relativo con respecto al total del aeropuerto superior al de los pasajeros. El mínimo del período analizado se alcanzó en el año 2010, en el que el número de operaciones de este tipo de tráfico representó el 3,59% del tráfico total (321 frente a 8.935 operaciones totales), porcentaje más bajo de todos los años analizados.

Evolución del tráfico de aeronaves, 2006-2015

Año	Comercial	% respecto al total	OCT	% respecto al total	Total
2006	9.746	91,12%	950	8,88%	10.696
2007	10.428	93,56%	718	6,44%	11.146
2008	10.550	96,27%	409	3,73%	10.959
2009	8.851	95,74%	394	4,26%	9.245
2010	8.614	96,41%	321	3,59%	8.935
2011	8.656	94,92%	463	5,08%	9.119
2012	9.450	95,24%	472	4,76%	9.922
2013	7.493	94,93%	400	5,07%	7.893
2014	8.242	92,89%	631	7,11%	8.873
2015	7.979	94,89%	430	5,11%	8.409



Evolución del tráfico de aeronaves, 2006-2015



Historia

Los conflictos bélicos con Marruecos obligan al gobierno español a establecer, en octubre de 1913, aeródromos permanentes en Sania Ramel, Arcila y Zeluán. En 1921 las tropas marroquíes se hacen con los territorios cercanos a Melilla, entre ellos el aeródromo de Zeluán, por lo que la aviación militar debe buscar un nuevo aeródromo.

El lugar elegido se ubica en la zona de las Cabrerizas Altas, al norte de la ciudad de Melilla; el aeródromo es un angosto campo rectangular de tan sólo trescientos metros en su lado mayor.

Recuperados por el ejército español los terrenos ocupados, el aeródromo se traslada desde la Hípica a un llano de ocho kilómetros cuadrados al sur de Nador, junto a la aldea de Tauima. Las instalaciones se limitan a unos pocos hangares y talleres de campaña desmontables, rodeados de un muro de protección. Al mismo tiempo, se instala en la bahía de la Mar Chica la base de hidros de El Atalayón. Estas dos instalaciones aeronáuticas desempeñarán un papel importantísimo en el desembarco de Alhucemas, en septiembre de 1925.

Una vez terminado el conflicto bélico, se procede a la mejora de las instalaciones del aeródromo, sustituyéndose a mediados de la década de los 30 la torre de control de madera por otra construida de mampostería. El aeródromo de Tauima es oficialmente abierto al tráfico civil por un decreto del sultán Dari, de 27 de julio de 1931.

Al inicio de la guerra civil, las tropas sublevadas ocupan el aeródromo el 17 de julio. Se inauguran varias líneas, tanto desde el aeródromo de Tauima como desde la base de hidros de El Atalayón: Roma-Palma de Mallorca-Melilla-Cádiz, Melilla-Sevilla, Melilla-Tetuán y Melilla-Málaga-Sevilla-Lisboa, servidas todas ellas por la compañía italiana Ala Littoria. La entrada de Italia en la Segunda Guerra Mundial trae la supresión de las líneas de Ala Littoria, que es reemplazada por TAE y ésta, a su vez, en diciembre de 1940, por Iberia. La línea que se mantendrá será Sevilla-Málaga-Melilla.

A mediados de la década de los 40 se construye la pista 08-26, que tiene una longitud de 1.400 metros y ocupa la totalidad del espacio disponible. En julio de 1946, el aeropuerto de Tauima se declara aduanero y queda abierto al tráfico nacional e internacional. En 1955 se adjudica la



construcción de la torre de control y centro de emisores, pero la proclamación de la independencia del reino de Marruecos en 1956 obliga al gobierno español a retirar poco a poco las fuerzas aéreas de los territorios liberados. En 1958 el aeropuerto de Tauima todavía se incluye en el plan de inversiones de los aeropuertos españoles.

Al crearse la frontera entre Melilla y Marruecos, el aeropuerto tiene que adaptarse a esta nueva condición. El acceso desde Melilla hasta Tauima debe realizarse mediante un autobús «precintado». Esta situación se mantiene hasta 1967, cuando la construcción de un aeropuerto en la ciudad de Melilla se incluye en el II Plan de Desarrollo Económico-Social. Los terrenos elegidos, prácticamente los únicos disponibles, son unas parcelas al suroeste de la ciudad, próximas a la antigua carretera de Yasinem. Las obras se adjudican en octubre de 1967; la instalación radioeléctrica se lleva a cabo en diciembre de 1968.

En julio de 1969 se declara abierto al tráfico civil, nacional completo e internacional de pasajeros. Con la puesta en servicio del aeropuerto, la compañía Spantax inicia los vuelos comerciales desde Málaga, con una frecuencia de tres vuelos diarios. En 1974 se realiza la ampliación de la pista de vuelos y el aeropuerto recibe sus primeros vuelos no regulares. En 1977 se moderniza el terminal de mercancías y en octubre del año siguiente se amplía el servicio de aduanas del aeropuerto, con lo que queda abierto al tráfico internacional de mercancías.

En agosto de 1981 se pone en servicio la ampliación del edificio terminal, que duplica su capacidad anterior. La compañía Spantax es sustituida por Aviaco. En 1982 la pista se vuelve a ampliar, y en 1984 se hace lo mismo con la plataforma de aeronaves.

En 1992, la compañía Binter Mediterránea sustituye a Aviaco en la línea con Málaga.

En abril de 1993 se termina una nueva ampliación del edificio terminal de pasajeros, al tiempo que se inicia la ampliación de la pista de vuelo. En marzo de 1995 se inauguran las nuevas instalaciones, y en el año 2002, se inauguró la nueva torre de control.

En febrero de 2005 se puso en servicio la ampliación del campo de vuelos, que hizo necesario, además, el soterramiento de la carretera de acceso al aeropuerto, para lo que se construyó un túnel de 240 metros de longitud.

Actualmente, el aeropuerto está inmerso en una profunda renovación de sus instalaciones con la ampliación del aparcamiento público y el edificio terminal de pasajeros, la renovación de la terminal de carga y la construcción de un nuevo bloque técnico y una nueva central eléctrica.

2.7.4. Telecomunicaciones

Para el análisis del estado de las infraestructuras de Telecomunicaciones en la ciudad Autónoma de Melilla se ha tenido en cuenta lo desarrollado extensamente en el Informe sobre la Sociedad de la Información y las Telecomunicaciones y el Sector TIC y los Contenidos por Comunidades Autónomas Ed. 2019.

El informe examina la evolución y el estado, a fecha 2018, de los indicadores de la Sociedad de la Información y las Infraestructuras de Telecomunicaciones y el estado del Sector de las



Tecnologías de la Información y la Comunicación y de los Contenidos (TICC) en Melilla, atendiendo a la realidad de las empresas, los hogares y las infraestructuras.

El informe analiza los datos de 2018 de los principales indicadores de la Sociedad de la Información en Melilla, su evolución en los últimos años y la comparación con la media nacional. La fuente para la obtención de dichos datos ha sido el Instituto Nacional de Estadística (INE), que permite diferenciar datos relativos a empresas a un lado y, por otra parte, datos relativos a ciudadanía y hogares.

Como datos destacados de dicho informe, al cual se remite la presente memoria para un análisis más detallado de la infraestructura de las Telecomunicaciones de Melilla, cabe transcribir lo siguiente:

La Sociedad de la Información en las Empresas:

- En la Ciudad Autónoma de Melilla el **100% de las empresas disponen de un ordenador**. Entre ellas, el **75,8% utiliza software de código abierto**, principalmente navegadores de Internet.
- El **100% de las empresas tiene conexión a Internet a través de banda ancha fija o móvil**. El tipo de conexión más habitual es el cable o fibra óptica, seguido de las líneas XDSL y de la conexión móvil 3G o superior.
- En cuanto al uso de la **Administración Electrónica el 83,6% de las empresas con acceso a Internet** lo hicieron a lo largo de 2018.
- El **3,8% de las empresas melillenses ha analizado Big Data en 2018**, dato que se mantiene a gran distancia de la cifra alcanzada a nivel nacional (11,2%).
- De la misma forma que ocurre con el análisis de Big Data, Melilla se sitúa muy por debajo de la media española en la compra de servicios de **Cloud Computing, un 8,5% de las empresas con acceso a Internet** en Melilla frente al 23,2% del uso que se le da a esta tecnología a nivel nacional.
- El principal formato utilizado por las empresas de Melilla tanto en el envío como en el recibo de empresas es el papel. Cabe destacar que el **45,4% de las empresas envían sus facturas en un formato adecuado para el procesamiento automático**, siendo el territorio en donde se usa este formato en mayor medida de toda España.
- El **29,6% de las empresas con Internet usan medios sociales**, porcentaje muy inferior al alcanzado por el conjunto de España (51,8%).
- En Melilla, el **49,2% de las empresas que disponen de acceso a Internet disponen de página web**, de nuevo, manteniendo una gran distancia del dato obtenido a nivel nacional (78,2%).
- El **19,2% de las empresas melillenses utilizan algún tipo de robot**, lo cual les sitúa a la cabeza del uso de este tipo de tecnología respecto al conjunto de España.
- En relación a la presencia de **especialistas TIC** en las empresas, el **20,5%** de las empresas de Melilla emplean este tipo de perfil profesional. **El 45,1% de las empresas que emplean especialistas TIC contratan mujeres especialistas TIC**.



La Sociedad de la Información en los Hogares

- Entre los hogares de Melilla, el **70,7%** cuenta con un **teléfono fijo**, el **82,5%** cuenta con un ordenador y el **98,2%** cuenta con **teléfono móvil**.
- **El 88,9% de los hogares melillenses disponen de Internet a través de banda ancha fija o móvil**. El tipo de conexión más extendido es la Conexión móvil de banda ancha a través de un dispositivo de mano, seguido de la fibra óptica y las conexiones ADSL, las cuales mantiene su tendencia decreciente.
- En relación a la frecuencia de uso de Internet, el **69,6% de la población se conecta a Internet al menos una vez al día**.
- **El 52,2% de los hogares que utilizaron Internet lo hicieron para utilizar la Administración Electrónica**, dato que se sitúa por debajo del nivel nacional (56,6%).
- En la Ciudad Autónoma de Melilla, el **34,6% de la población internauta utilizó Cloud Computing**. Este porcentaje se sitúa por debajo de la cifra del conjunto del Estado (40,5%).
- A lo largo de 2018, el **porcentaje de la población melillense que ha comprado alguna vez por Internet asciende al 53,3%**. Los productos adquiridos con una mayor frecuencia son Otros servicios para viajes (transporte público, alquiler de coches, etc.), el Material deportivo o ropa y los Bienes para el hogar (de tipo duradero).

Las Infraestructuras de Telecomunicaciones

- Melilla cuenta con **21,7 líneas de banda ancha por cada 100 habitantes**, un total de 18.475 que representan el 0,1% del total de España.
- **Movistar se sitúa a la cabeza** en el mercado de este tipo de líneas (57,9%), seguido de Orange (11,4%) y Vodafone (9,6%), aunque destaca la significativa cuota de mercado que concentra el resto de las empresas. (20,7).
- Melilla acumula un total de 22.500 líneas de telefonía fija, el 0,1% del total del conjunto del país y existiendo **26,5 líneas por cada 100 habitantes**.
- De nuevo, **Movistar ocupa una posición de liderazgo** en este mercado, seguido por la agrupación de operadores más pequeños.
- Informe de la SI y las Telecomunicaciones y el Sector TICC (Edición 2019): Melilla 3
- La Ciudad Autónoma de Melilla concentra 40.257 líneas de telefonía móvil, el 0,1% de las líneas de este tipo en el país. De esta forma, en esta ciudad hay **47,4 líneas de telefonía móvil pospago por cada 100 habitantes**.
- La **mayor cuota de mercado** la tiene **Movistar** (57,4%), seguida de Vodafone (21,1%) y Orange (17,7%).

El sector TIC y de los Contenidos

- **El número total de empresas melillenses del sector TIC y de los contenidos en 2017 es de 20**; lo que supone un descenso respecto a 2016 del 12,1%. Esta cifra supone el 0,1% sobre el total nacional. La mayoría de estas empresas se dedican a los contenidos y son, por norma general, pymes de entre 10 y 49 empleados.

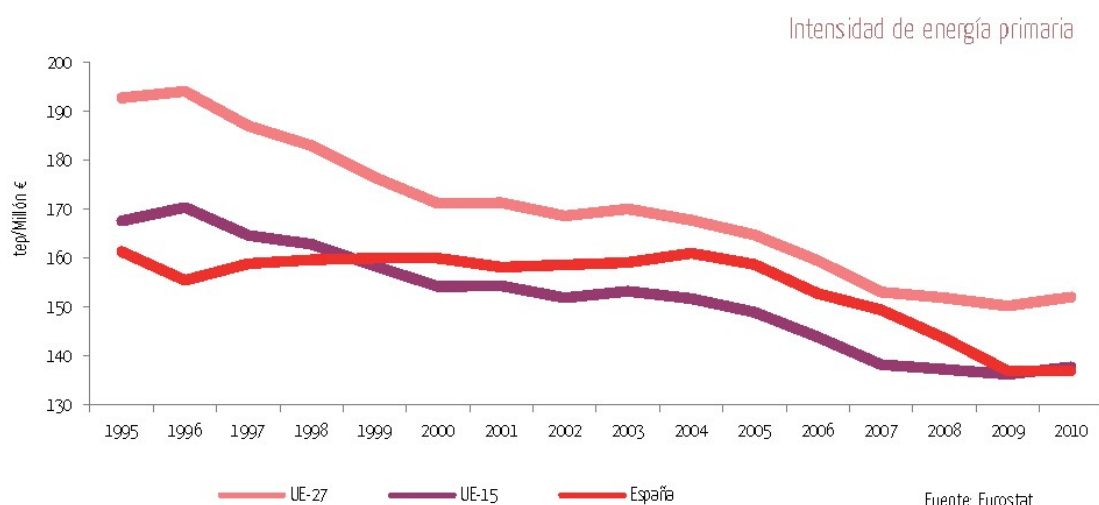


- **La cifra de negocio generada por el sector TIC y de los contenidos en Cataluña es de 15 millones de euros, un 12,2% por encima de la cifra del año anterior.** La cifra de negocio en esta Ciudad Autónoma no tiene un peso significativo en la cifra de negocio del sector a nivel nacional. Las ramas del sector que mayor facturación ha alcanzado han sido los contenidos, seguidas de las actividades informáticas y el comercio. En relación al tipo de empresa, aquellas con una cifra de negocio mayor han sido las pymes de entre 10 y 49 empleados.
- **El volumen de personas empleadas en esta Ciudad Autónoma en el sector TICC es de 176, un 4,2% por encima del dato registrado el año anterior.** El número de trabajadores del sector TICC en esta comunidad autónoma no tiene un peso significativo en el empleo del sector a nivel nacional. Los contenidos y las actividades informáticas son los subsectores que mayor cantidad de personas emplea, mientras que en función del tipo de empresa, son las Pymes las que concentran un mayor volumen de trabajadores.
- **El sector TIC y de los contenidos de Melilla absorbe una inversión total de 3 millones de euros, experimentando un descenso del 22,7% respecto a 2016.** La inversión del sector TICC en esta Ciudad Autónoma no tiene un peso significativo en la inversión del sector a nivel nacional. Las ramas que mayor inversión concentran son las actividades informáticas, el comercio y los contenidos. Las pymes aglutinan el mayor volumen de inversión.

2.7.5. Infraestructuras Energéticas

Las actividades humanas productivas, transformadoras y de transporte dependen del uso de energía existente en la naturaleza, obtenida de fuentes renovables y fósiles. Los grados de confort y de calidad de la vida son dependientes de la disponibilidad de energía, hasta el extremo de que algunos economistas valoran su nivel por la cantidad consumida de ésta.

El crecimiento económico de los últimos años se ha producido en España a costa de un consumo cada vez mayor de energía y del incremento de las emisiones de CO₂ asociadas a éste. El consumo de energía en el período 1990-2003 ha aumentado en más del 50%, y ha dado lugar a un incremento prácticamente paralelo de las emisiones de CO₂ (algo más del 47%). La evolución en España va por caminos diferentes a lo que ocurre en el resto de la Unión Europea.

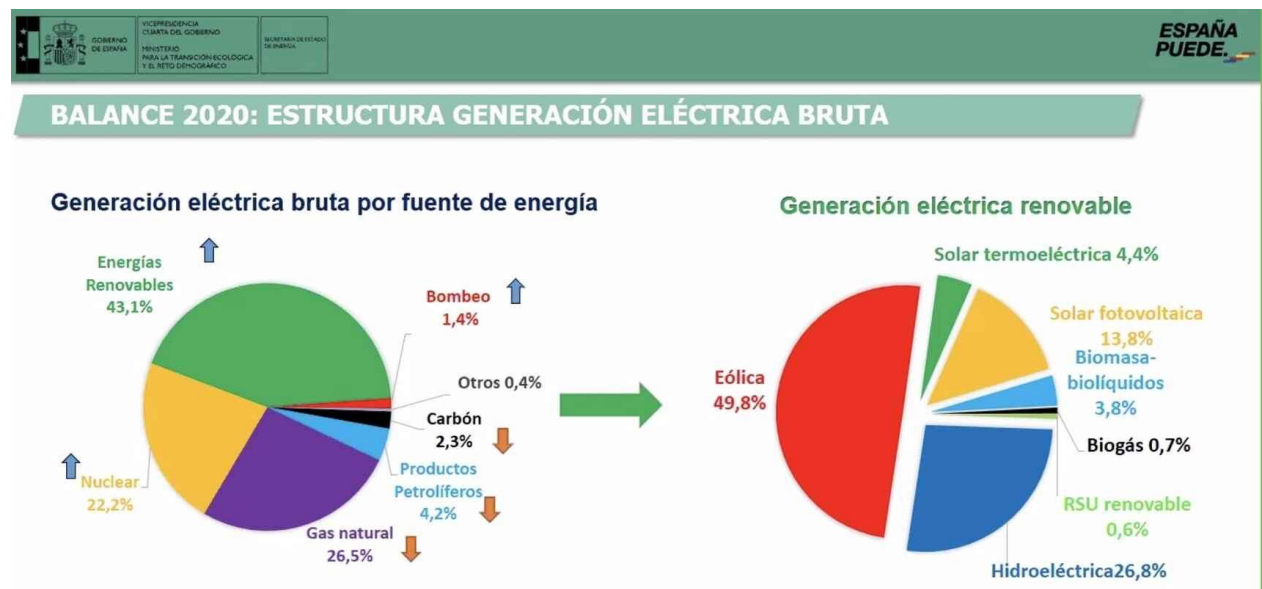


Intensidad de energía primaria, FUENTE: Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico

En el informe sobre la Energía en España se puede observar que, mientras que el incremento de la demanda en el consumo de energía eléctrica en la península fue de 4,5% en los sistemas extra peninsulares (Melilla, Ceuta, Canarias y Baleares) fue de 4,8%.

En cuanto a la estructura de la generación eléctrica, el porcentaje de energías renovables alcanzó casi el 43% en España, dividiéndose en hidráulica, eólica, biomasa, solar y otras. Sin embargo, en Melilla la utilización de energías renovables es baja pero con un incremento significativo en los últimos años.

Pese al ligero descenso experimentado en 2011, las energías renovables siguen ocupando un lugar destacado en la estructura de la demanda de energía primaria, y sitúan a España en el sexto lugar en cuanto a generación de electricidad a partir de fuentes renovables.



Estructura de la generación eléctrica en España. 2020

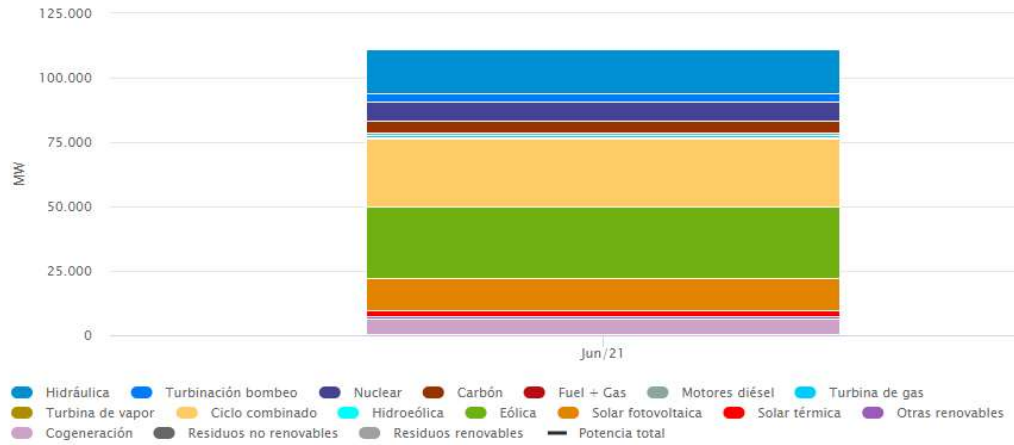
FUENTE: Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico, 2020

El Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico en su informe de 2004 sobre energía eléctrica, que es elaborado anualmente por la Dirección General de Política Energética y Minas, muestra que la producción bruta en Melilla en 2004 fue 42060 Kw. En miles de euros el valor de facturación por tarifas fue de 14165. En 2004 la demanda de esta energía fue en Ceuta y Melilla de 329 Gwh, pasando en 2005 a incrementarse hasta los 352 Gwh. Con relación a la potencia instalada, en los datos más recientes de finales de 2005, puede comprobarse como la mayor parte proviene del fuel oil- gas oil (tabla 7).



POTENCIA INSTALADA (MW) | SISTEMA ELÉCTRICO: Nacional

06/2021



Potencia instalada, FUENTE: Red eléctrica de España

Hay una gran dependencia del petróleo en cuanto a combustibles. Sobre los combustibles, se puede observar en los gráficos siguientes el consumo de gasolina y gasóleo en la ciudad.



1. Productos petrolíferos
1.1. Consumo de productos petrolíferos

Consumo de gasolinas por Comunidades Autónomas*

Unidad: miles de toneladas

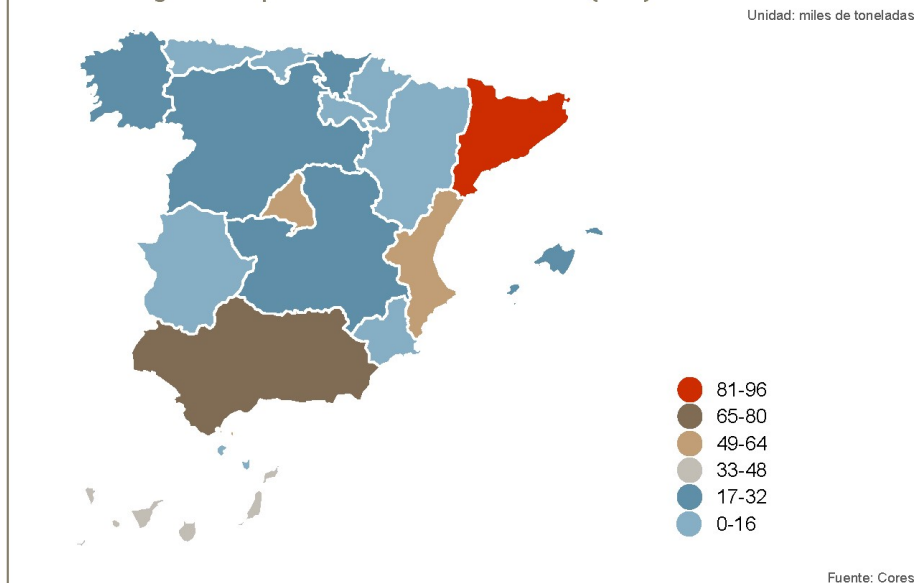
	jul-19			Últimos doce meses		
	95 I.O.	98 I.O.	Subtotal	95 I.O.	98 I.O.	Subtotal
Andalucía	72	3	75	744	34	778
Aragón	14	1	15	140	8	148
Asturias	9	1	10	89	8	97
Baleares	26	2	28	226	14	240
Canarias	34	11	45	395	128	523
Cantabria	7	^	7	65	4	69
Castilla y León	28	2	30	272	19	291
Castilla La Mancha	19	1	20	186	10	197
Cataluña	86	6	92	835	61	896
Ceuta	1	^	1	5	1	6
C. Valenciana	57	3	60	538	26	564
Extremadura	9	^	10	95	4	99
Galicia	25	2	27	246	16	262
La Rioja	2	^	2	26	2	27
Madrid	57	3	61	609	36	645
Melilla	1	-	1	7	-	7
Murcia	14	1	14	129	7	136
Navarra	6	^	7	70	3	73
País Vasco	19	1	20	192	14	206
Total nacional	485	38	523	4.869	395	5.264

* No incluye gasolinas mezcla ni otras gasolinas.
- igual que 0,0 / ^ mayor que 0,0

Fuente: Cores

Consumo de gasolinas por Comunidades Autónomas (mes)

Unidad: miles de toneladas



Fuente: Cores

Consumo de gasolinas

FUENTE: Boletín Estadístico de Hidrocarburos, Resumen Anual de 2019



1. Productos petrolíferos
1.1. Consumo de productos petrolíferos

Consumo de gasóleos por Comunidades Autónomas*

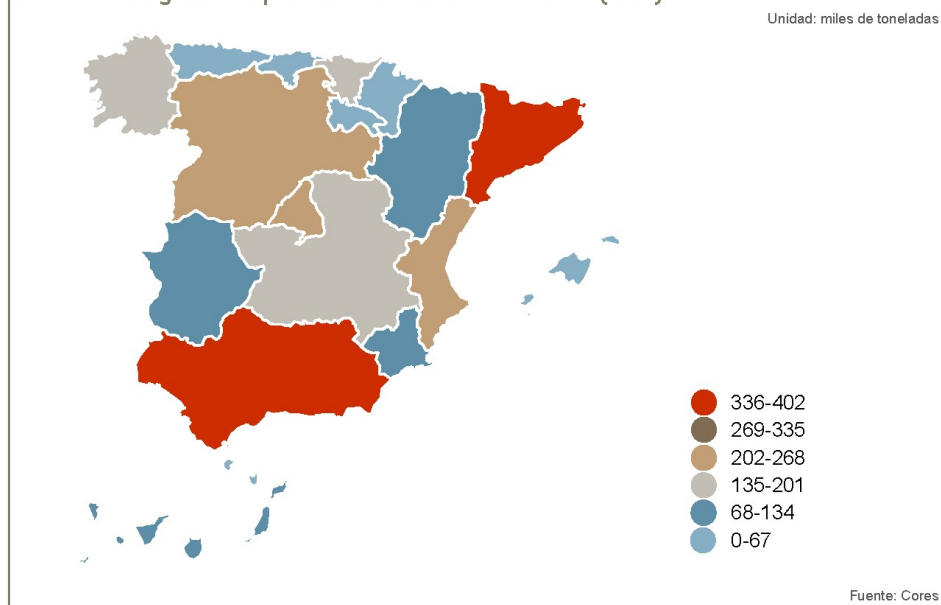
Unidad: miles de toneladas

	jul-19				Últimos doce meses			
	A	B	C	Subtotal	A	B	C	Subtotal
Andalucía	336	55	6	397	3.694	687	97	4.479
Aragón	83	24	1	109	883	310	79	1.272
Asturias	40	6	2	48	433	81	46	560
Baleares	48	4	16	67	419	52	131	602
Canarias	58	-	20	78	686	-	216	902
Cantabria	30	4	^	34	324	61	3	389
Castilla y León	168	53	4	226	1.811	650	183	2.644
Castilla La Mancha	123	39	2	164	1.333	573	114	2.021
Cataluña	354	32	15	401	3.736	512	219	4.466
Ceuta	1	-	^	1	14	-	1	14
C. Valenciana	207	20	6	234	2.169	278	79	2.526
Extremadura	64	12	^	76	684	155	17	856
Galicia	130	23	9	162	1.422	298	226	1.946
La Rioja	14	4	^	19	173	52	18	242
Madrid	194	10	4	207	2.219	196	180	2.595
Melilla	2	-	-	2	20	-	-	20
Murcia	93	13	^	106	955	151	10	1.116
Navarra	56	7	^	63	649	95	17	761
País Vasco	156	12	2	169	1.818	170	72	2.060
Total nacional	2.158	317	87	2.562	23.442	4.320	1.708	29.471

* No incluye otros gasóleos de automoción ni otros gasóleos.
- igual que 0,0 / ^ mayor que 0,0

Fuente: Cores

Consumo de gasóleos por Comunidades Autónomas (mes)



Consumo de gasóleos

FUENTE: Boletín Estadístico de Hidrocarburos, Resumen Anual de 2019



2.7.6. Residuos

Por Decreto del Consejo de Gobierno, de la Ciudad Autónoma de Melilla, de Distribución de competencias entre las Consejerías, publicado en el BOME Extraordinario nº 14 del 25 de Julio de 2007, corresponde a la Consejería de Medio Ambiente las atribuciones en materia de residuos.

El análisis relativo a la situación general de la Gestión de Residuos y su influencia en el desarrollo urbano de la Ciudad Autónoma a los efectos de la elaboración del presente documento se ha realizado a partir del documento “Plan Integrado de Gestión de Residuos de Melilla 2017-2022” elaborado por la Consejería de Coordinación y Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma de Melilla.

En la Ciudad Autónoma de Melilla, la gestión de los residuos urbanos ha sido objeto de planificación desde el año 1.999 cuando se aprobó el primer Plan Integral de residuos (1.999-2.005) y ha continuado después con la aprobación de la Modificación del Plan de Residuos de la Ciudad de Melilla (2000-2006) y del Plan Integrado de Gestión de Residuos de la Ciudad de Melilla 2012-2016 que tiene carácter estratégico.

Dado lo extenso del contenido del Plan Integrado de Gestión de Residuos de referencia, se recogen a continuación los principales datos reflejados en el mismo a los efectos de la presente Memoria Justificativa.

La Ciudad de Melilla presenta un hecho característico, que es la existencia de un tejido urbano no homogéneo con barrios configurados de manera independiente, con una marcada identidad.

Esta fragmentación supone ventajas y amenazas cuando se plantea la gestión de residuos. Amenazas que proceden principalmente de las dificultades en la accesibilidad y relación entre éstos y de la educación cívica entre los habitantes de los distintos barrios.

Un aspecto importante en la Planificación de la gestión de residuos es la elevadísima densidad poblacional. Mientras que en territorio español la densidad de población es de 92,19 hab/km² en el 2015, en Melilla es de 6.507 hab/km². Esta elevada densidad hace que cualquier infraestructura que se prevea va a situarse en las inmediaciones de alguna zona residencial con las consiguientes dificultades de aceptación. Por ello la estrategia a seguir va a ser determinar la aptitud de las infraestructuras existentes para dar respuesta a las necesidades de la Ciudad y optimizar su funcionamiento evitando, en la medida de lo posible, la implantación de nuevas plantas de tratamiento o eliminación.

Otros aspectos que va a condicionar las opciones de recogida, gestión e instalación de nuevas dotaciones e infraestructuras son la calidad arquitectónica de bastantes barrios del centro de la ciudad, y por supuesto la condición geográfica y la calidad paisajística de su frente marítimo.



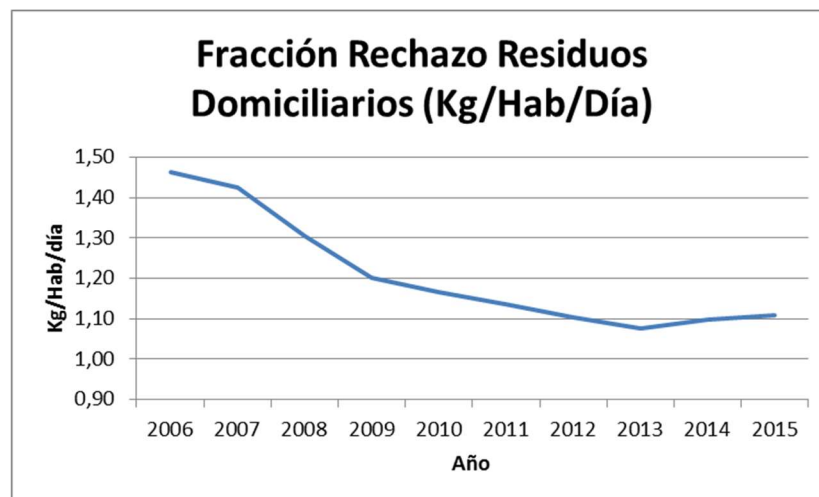
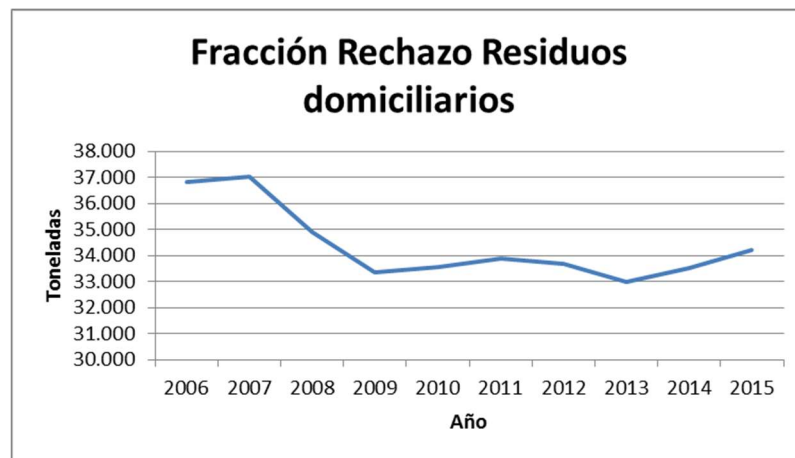
Actualmente en Melilla hay recogidas diferenciadas para:

- Residuos domiciliarios mezclados.
- Papel y cartón.
- Vidrio.
- Aceites vegetales de bares y restaurantes.
- Aceites minerales de talleres.
- Chatarras de talleres.
- Enseres y residuos voluminosos.
- Residuos de mataderos y Residuos MER.
- Residuos sanitarios.
- Neumáticos.
- Pilas y acumuladores.
- Residuos de Aparatos eléctricos y electrónicos (RAEEs)
- Lodos de depuradora.
- Residuos Vegetales de árboles y jardines públicos.
- RCDs
- Luminarias

Residuos domésticos mezclados:

En cuanto a la evolución en la producción de residuos domiciliarios mezclados recogidos en Melilla observamos en la tabla y gráficas siguientes las toneladas anuales y los kilogramos por habitante y día.

Año	Residuos mezclados (t)	Habitantes	Kg/Hab/Día
2006	36.840,80	68.968	1,46
2007	37.049,40	71.244	1,42
2008	34.930,40	73.361	1,30
2009	33.377,60	76.047	1,20
2010	33.584,10	78.863	1,17
2011	33.908,20	81.786	1,14
2012	33.707,05	83.619	1,10
2013	32.983,18	83.870	1,08
2014	33.527,30	83.669	1,10
2015	34.204,77	84.464	1,11



Se observa claramente que desde el año 2007 hay un descenso progresivo en la cantidad de kg por habitante y día de residuos domiciliarios mezclados, que puede ser indicativo de una mejora en los sistemas de recogida selectiva de las fracciones destinadas al reciclaje y también en parte por la situación de crisis económica en el país que también contribuye a la disminución en la generación de residuos, pero el descenso es mucho más acusado en Melilla que en el conjunto de España.

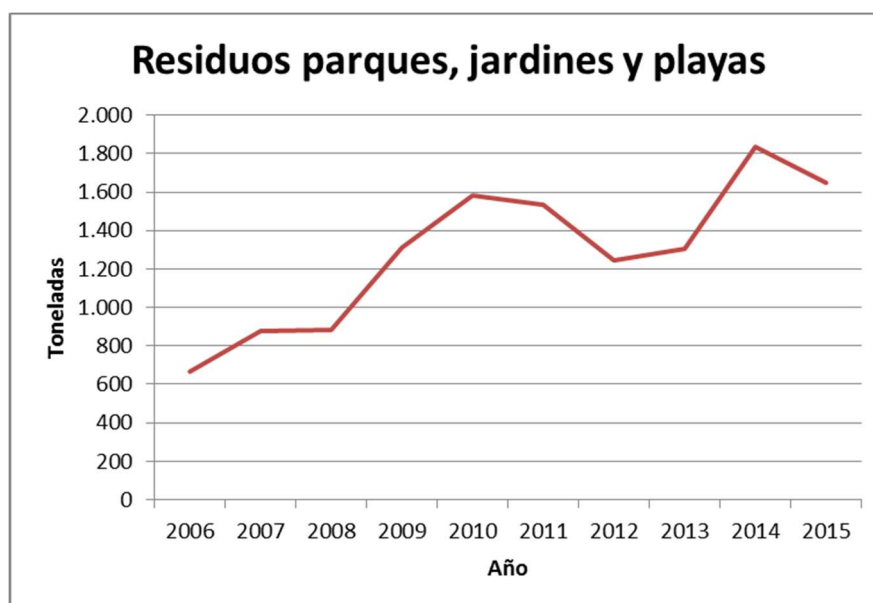
Así, mientras que aparentemente la producción absoluta de residuos indica una estabilización, cuando se relativiza a la población real, la disminución en la producción de residuos mezclados es clara pasando de 1,26 kg/hab/día en 2010 a 1,16 kg/hab/día en 2015.

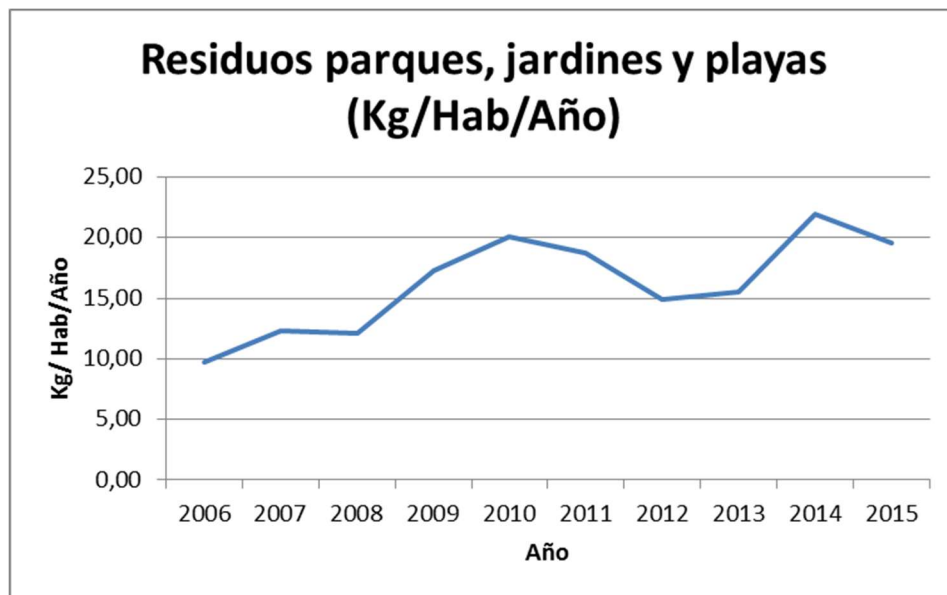


Residuos vegetales de árboles y jardines públicos:

La evolución, en cuanto a las toneladas que se recogen al año y los kilogramos por habitante al año para residuos de este tipo, se muestra en la tabla y gráficas siguientes:

Playas, parques y jardines					
Año	Habitantes	Valorización Energética(t)	Reutilización (t)	Total (t)	Kg/Hab/Año
2006	68.968,47	668		667,6	9,68
2007	71.244,37	875		875	12,28
2008	73.361,39	885		885,1	12,06
2009	76.047,39	1.312		1311,9	17,25
2010	78.862,60	1.581		1580,7	20,04
2011	81.785,86	1.534		1534,4	18,76
2012	83.619,22	1.245		1245,43	14,89
2013	83.869,75	1.302		1302,06	15,52
2014	83.668,88	1.487	350	1836,6	21,95
2015	84.463,80	1.300	350	1650,16	19,54





Recogida selectiva de papel-cartón:

La recogida selectiva de papel y cartón se organiza a partir de la Autorización y Convenio con el Sistema Integrado de Gestión denominado Ecoembes, de conformidad con la Ley 11/97 de Residuos de envases del año 2005. Mediante este convenio parte los costes de recogida, transporte, reciclaje y valorización de los residuos de papel y cartón que se generan tras el consumo/uso de los productos puestos en el mercado por las empresas adheridas a dicho SIGS son sufragados por Ecoembes en función de las toneladas recogidas y del porcentaje de impropios que contienen.

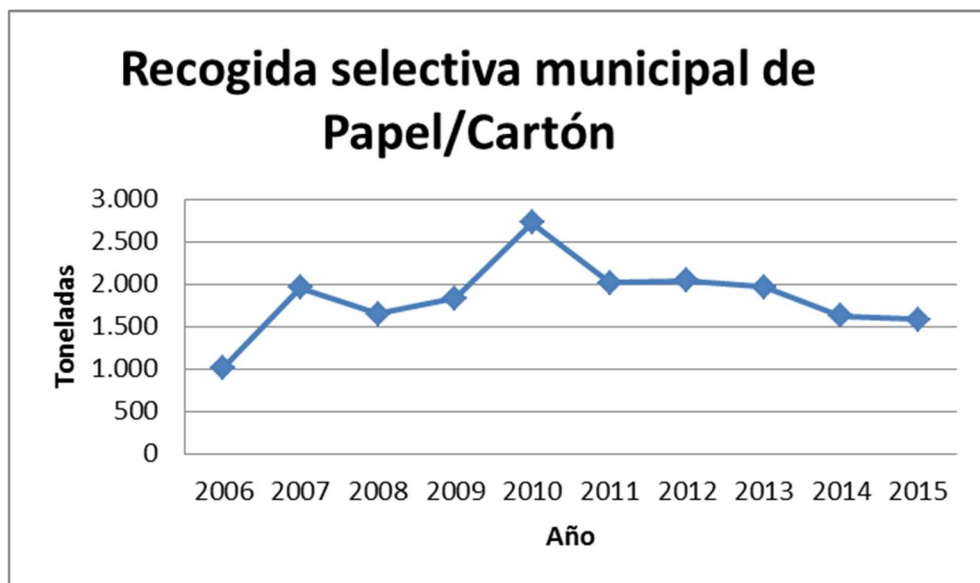
Los residuos de papel y cartón se recogen en Melilla por dos vías: los contenedores azules situados en la calle y la recogida selectiva realizada por empresas gestoras en los grandes productores.

La retirada de los residuos se hace por sistema de recogida mecánica o manual con una periodicidad diaria. Después se transporta el residuo hasta el centro de almacenamiento temporal de residuos donde se prepara el residuo para su reciclaje separando los impropios en la medida de lo posible y empaquetando el papel/cartón en forma de balas para facilitar su transporte a empresas de reciclaje en la Península.

En la siguiente tabla y en la gráfica se recogen los datos proporcionados por la Consejería de Medio Ambiente del Ayuntamiento de la CAM y se puede observar la evolución a lo largo de los años. Los datos en kilos por habitante y año se han calculado a partir de la población de derecho según datos del el Instituto Nacional de Estadística.



Papel/Cartón de recogida municipal				
Año	Recogido (t)	Habitantes	Kg/Hab/Año Melilla	Kg/Hab/Año España
2006	1.016	68.968	14,74	20,9
2007	1.962	71.244	27,54	23,3
2008	1.650	73.361	22,49	23,3
2009	1.831	76.047	24,07	22,2
2010	2.726	78.863	34,56	21,4
2011	2.015	81.786	24,63	20,0
2012	2.042	83.619	24,42	18,0
2013	1.965	83.870	23,42	16,0
2014	1.625	84.570	19,42	16,1
2015	1.587	84.464	18,78	17,5





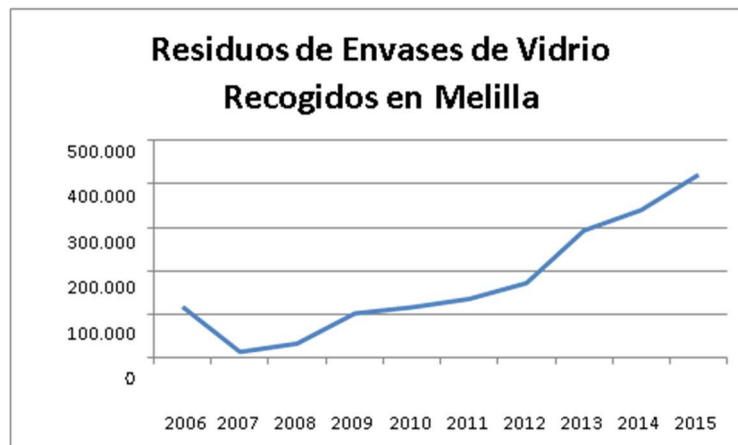
Recogida selectiva de Vidrio:

Esta recogida se organiza a partir de la Autorización y Convenio con el Sistema Integrado de Gestión denominado Ecovidrio, de conformidad con la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases. La última firma de convenio con este SIG se llevó a cabo el 11 de abril de 2014. Conforme a lo estipulado en dicho convenio (punto 2.1 del Anexo 111), el coste adicional que paga ECOVIDRIO a la Ciudad Autónoma recoge los conceptos de recogida y transporte al punto de acopio designado por Melilla, la limpieza del vidrio en origen, limpieza y mantenimiento de los contenedores. En este sentido, la financiación del coste adicional es aportada por Ecovidrio, pero la gestión en sí recae en Ciudad Autónoma.

La recogida selectiva de vidrio se realiza mediante el contenedor verde con forma de iglú, con una abertura circular que se encuentran en las aceras y áreas de aportación donde pueden encontrarse varios contenedores juntos. Su contenido es vaciado casi diariamente, independientemente de la cantidad o volumen de vidrio que puedan contener éstos.

Según los datos aportados por Ecovidrio, en Melilla, el reciclaje de vidrio ha ido aumentando considerablemente con el paso de los años, como podemos ver en la tabla y en la gráfica siguiente:

Año	Habitantes	Recogidos (Kg)	Kg/hab/año Melilla	Kg/hab/año España
2006	68.968	117.500	1,80	12,90
2007	71.244	13.480	0,20	14,50
2008	73.361	32.740	0,50	15,50
2009	76.047	101.820	1,40	15,25
2010	78.863	115.940	1,50	15,10
2011	81.786	135.521	1,70	14,38
2012	83.619	171.860	2,10	14,38
2013	83.870	292.520	3,50	14,60
2014	84.570	339.980	4,00	14,80
2015	84.464	420.940	4,90	15,50



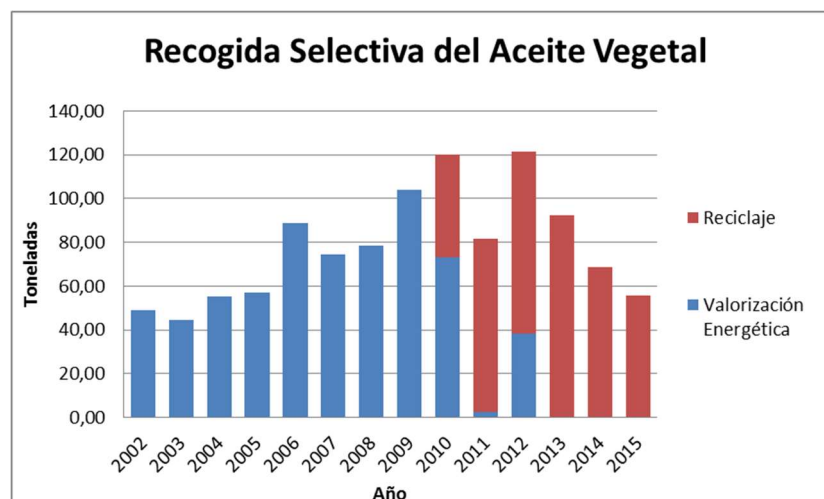
Si comparamos los datos de recogida selectiva de vidrio por habitante, en Melilla con los del resto de España puede parecer que la recogida en Melilla es aún muy inferior a la media estatal.

Sin embargo esto no es así, sino que el consumo de vidrio en Melilla es muy inferior a la media estatal. Se debe de tener en cuenta el contexto ya que es frecuente que en poblaciones extra peninsulares el consumo de vidrio para envases sea muy inferior y predomine el uso de los plásticos por su facilidad de transporte y menos coste económico.

Recogida selectiva de aceites vegetales:

La recogida del aceite vegetal se realiza por dos canales:

- Recogida selectiva realizada en establecimientos de hostelería, gestionada por REMESA. Atiende aproximadamente a 82 establecimientos de hostelería, que voluntariamente se han adherido a esta recogida.
- Recogida selectiva mediante los contenedores naranjas situados en los mercados y supermercados. Esta recogida es semanal aunque se realizan servicios extraordinarios con motivo de la Feria.





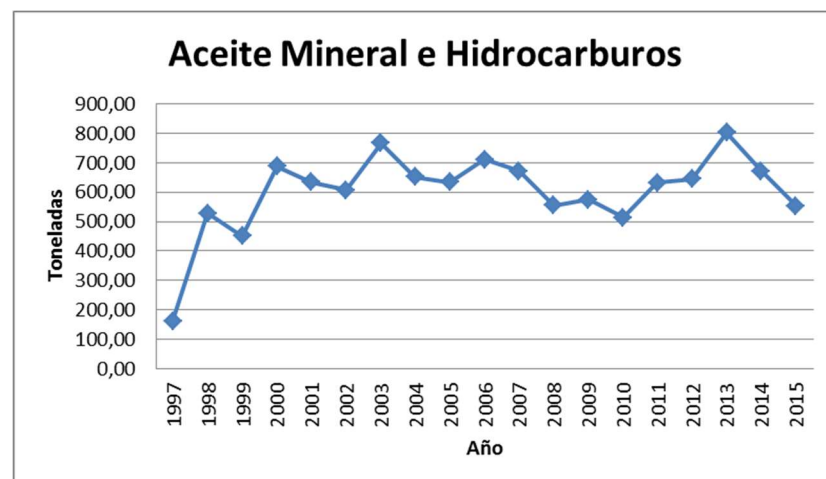
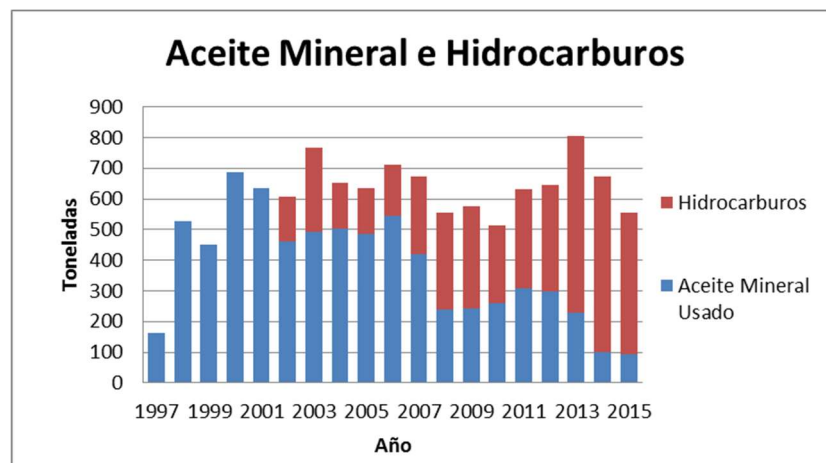
Aceites minerales e hidrocarburos:

La recogida de aceites usados es realizada por la CAM, y tiene por finalidad recoger los aceites usados de los centros de producción de la ciudad que estén debidamente registrados como productores, para darles un tratamiento ambiental adecuado, como la valorización con recuperación energética.

Se retiran mediante un vehículo apropiado de recogida de la CAM, a petición de los centros de trabajo donde se generan y se llevan a la planta incineradora para su valorización energética.

El origen de estos residuos es: la recogida selectiva de aceites en pequeños talleres, los residuos de la descontaminación de vehículos fuera de uso y las recogidas realizadas por recogedores en centros productores singulares.

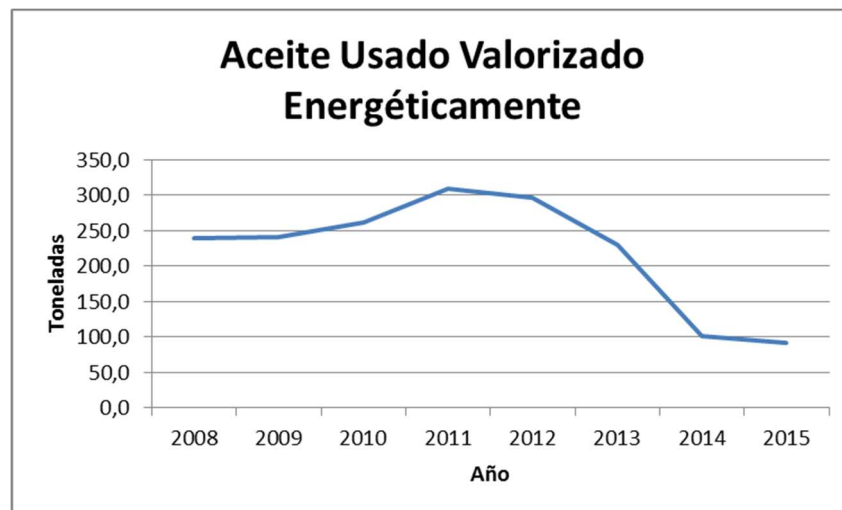
Puesto que en Melilla no hay planta para la recuperación ni para regeneración de aceites usados, estos son valorizados con recuperación de energía a través de la Planta Incineradora, encontrándose REMESA autorizado como gestor. Por lo tanto, desde que se comenzó con su recogida se valoriza el 100%.





En la siguiente tabla podemos ver los valores de las toneladas de aceite mineral puesto en el mercado dentro de Melilla, las toneladas de aceite usado recogidas por SIGAUS y las toneladas totales de aceite usado que ha valorizado REMESA.

Año	Puesto en el Mercado (t)	Recogidos por SIGAUS (t)	Tratados REMESA (t)
2008	840	368	218
2009	383	218	241
2010	462	235	253
2011	566	279	314
2012	541	267	297
2013	699	193	230
2014	534	90	99
2015	410	86	92



Los datos de aceites puestos en el mercado en Melilla no son indicativos en este caso del aceite usado realmente en Melilla, ya que es frecuente que muchas mercancías de este tipo que se venden en Melilla son objeto de comercialización posterior en Marruecos.

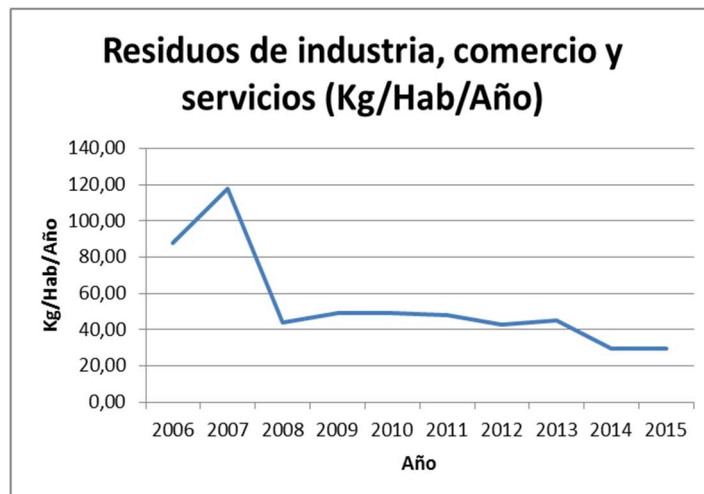


Residuos Voluminosos y procedentes de industria y comercio (RICIA):

Los residuos voluminosos (RV) son aquellos mobiliarios y demás enseres domiciliarios que, si bien se incluyen dentro de la definición de residuos urbanos o municipales, no pueden ser recogidos con los camiones compactadores habituales, por lo que requieren un servicio específico de recogida. Por otro lado, son residuos que poseen gran potencial de reutilización y reciclado, especialmente si se recogen en origen con cuidado. En Melilla se está utilizando mayoritariamente el sistema de recogida puerta a puerta previa llamada telefónica a la empresa concesionaria del servicio de limpieza viaria y recogida de residuos. Algunos de los ejemplos de estos residuos son: muebles, maderas, colchones y somieres.

Respecto al término RICIA, se aplica a los Residuos industriales, comerciales e institucionales asimilables a urbanos.

Año	Habitantes	RICIA Tratado (t)	Kg/Hab/Día	Kg/Hab/Año
2006	68.968	6.058,89	0,24	87,85
2007	71.244	8.397,92	0,32	117,87
2008	73.361	3.232,98	0,12	44,07
2009	76.047	3.732,59	0,13	49,08
2010	78.863	3.889,25	0,14	49,32
2011	81.786	3.924,72	0,13	47,99
2012	83.619	3.552,37	0,12	42,48
2013	83.870	3.782,05	0,12	45,09
2014	83.669	2.484,31	0,08	29,69
2015	84.464	2.482,64	0,08	29,39



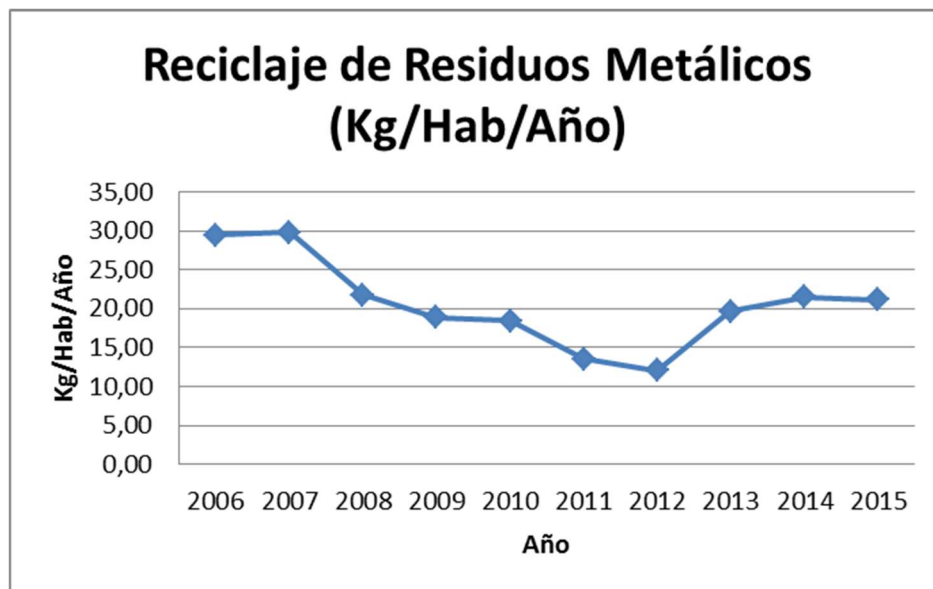
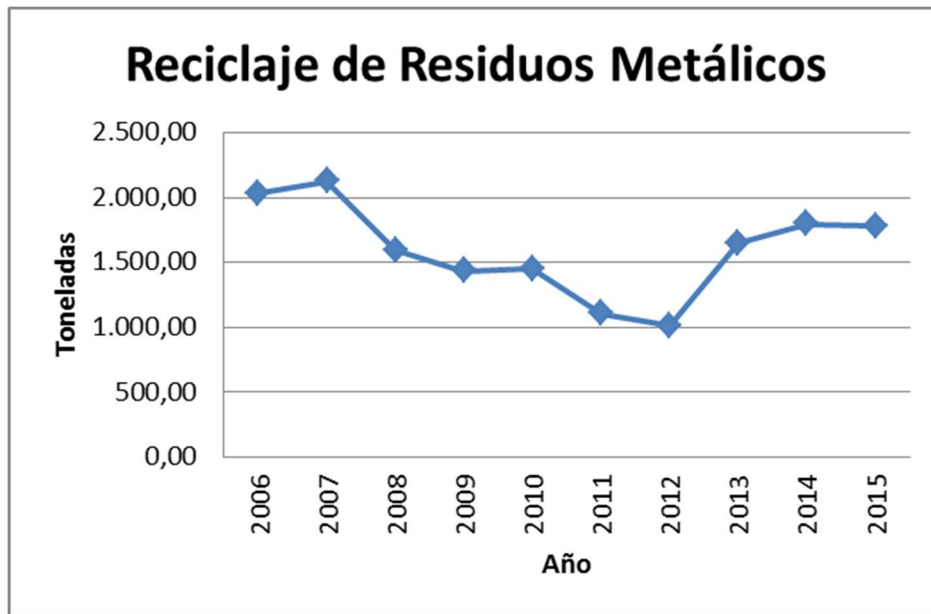


Residuos metálicos:

Las gráficas siguientes muestran la evolución del reciclaje de los residuos metálicos.

Año	Residuos metálicos	
	Toneladas	Kg/Hab/Año
2005	1.520,60	22,05
2006	2.031,90	28,52
2007	2.125,25	28,97

Año	Residuos metálicos	
	Toneladas	Kg/Hab/Año
2008	1.592,82	20,95
2009	1.435,50	18,20
2010	1.453,80	17,78
2011	1.103,44	13,20
2012	1.010,06	12,04
2013	1.650,64	19,52
2014	1.795,78	21,23
2015	1.782,40	21,10



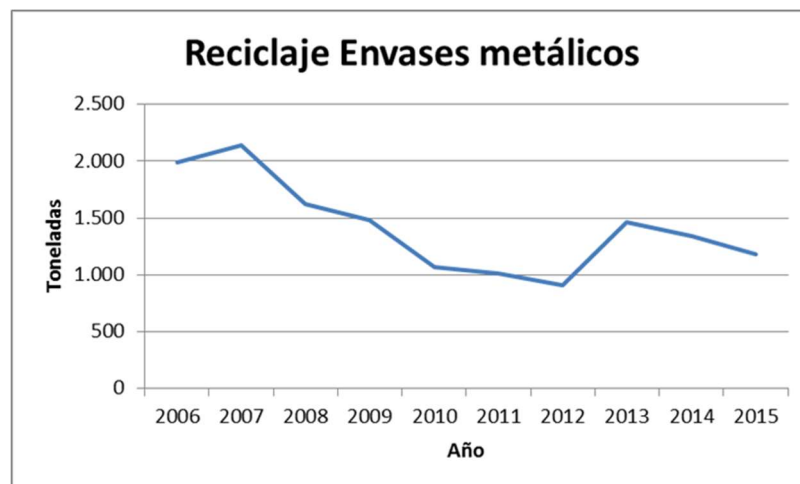
Envases metálicos a reciclaje:

No existe recogida selectiva en Melilla para este tipo de residuo, por lo que los envases metálicos se introducen en los contenedores de residuo mezclado destinado a incineración.

El volumen de envases metálicos reciclados en Melilla, según datos de Ecoembes, y su evolución anual se presenta en la tabla y gráfica siguiente



Año	Envases metálicos (t)	Envases metálicos Kg/Hab/Año
2006	1.986	30,33
2007	2.143	32,05
2008	1.625	23,40
2009	1.485	20,78
2010	1.067	14,52
2011	1.008	13,26
2012	909	11,58
2013	1.467	18,16
2014	1.336	15,97
2015	1.179	13,95



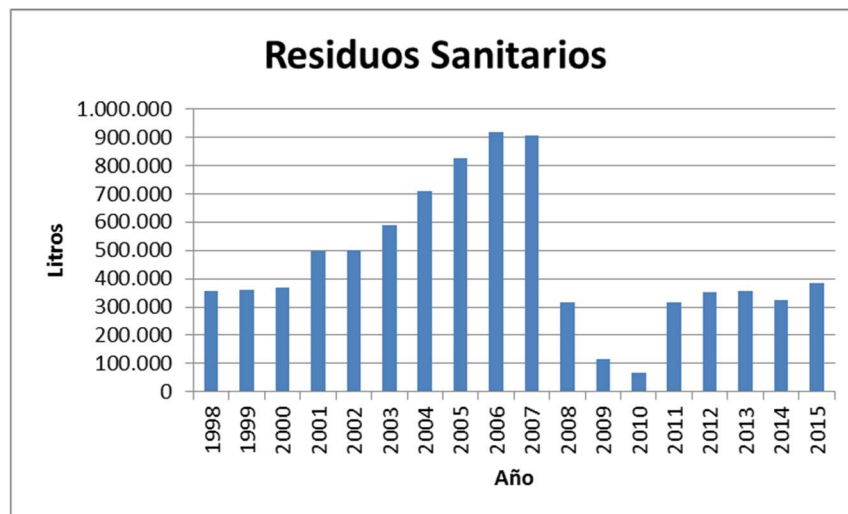
Con este sistema, prácticamente el 100% de los residuos de envases metálicos producidos en la Ciudad se destinan a reciclaje.



Residuos sanitarios:

En este apartado se incluyen los residuos derivados de las actividades médicas y sanitarias.

Año	Cont. 60L		Cont. 30L		Cont. 10 L		Total
	Unid.	Litros	Unidades	Litros	Unid.	Litros	Litros
1998	5.178	310.680	1.539	46170	144	1440	358.290
1999	5.214	312.840	1.456	43680	401	4010	360.530
2000	5.306	318.360	1.519	45570	313	3130	367.060
2001	7.350	441.000	1.645	49350	498	4980	495.330
2002	7.436	446.160	1.683	50490	501	5010	501.660
2003	8.974	538.440	1.556	46680	534	5340	590.460
2004	11.228	673680	965	28950	535	5350	707.980
2005	12.863	771780	1.607	48210	560	5600	825.590
2006	14.512	870720	1.441	43230	538	5380	919.330
2007	14.569	874140	935	28050	501	5010	907.200
2008	5.190	311400	187	5610	109	1090	318.100
2009	1.890	113400	32	960	87	870	115.230
2010	1.072	64320	25	750	83	830	65.900
2011	3.579	214740	3.287	98610	114	1140	314.490
2012	4.076	244560	3.502	105060	115	1150	350.770
2013	4.339	260340	3.093	92790	172	1720	354.850
2014	3.949	236940	2.865	85950	222	2220	325.110
2015	4.736	284160	3.311	99330	194	1940	385.430

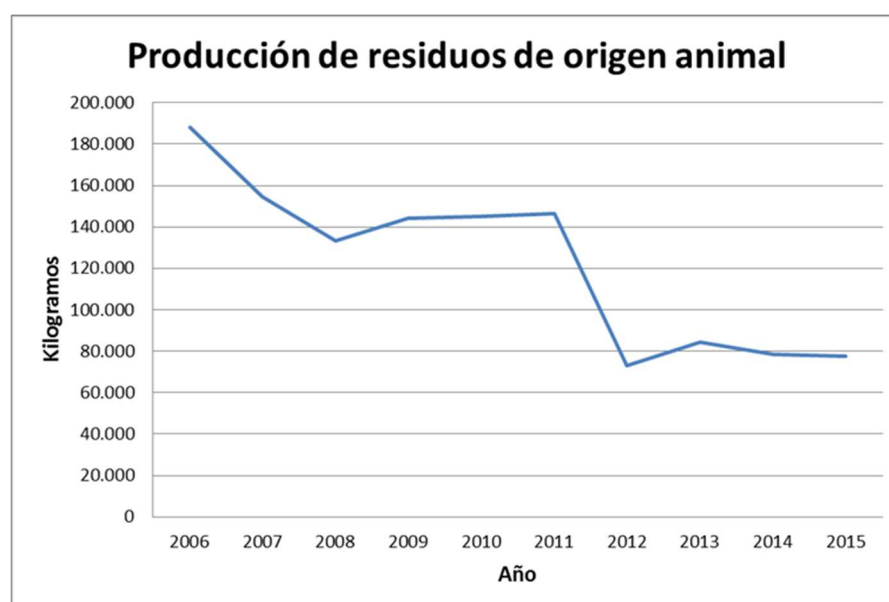


El principal productor de residuos hospitalarios es el Hospital Comarcal, dependiente del Sistema Nacional de Salud.

Residuos y despojos de animales procedentes de mataderos, decomisos, subproductos cárnicos y animales muertos (RMDSAM) y Material Específico de Riesgo (MER):

La recogida de residuos está organizada con carácter público y se realiza desde el único centro productor (Matadero Municipal de la Ciudad de Melilla)

La gráfica muestra los datos de evolución en kg/año a partir de la densidad media de los bidones (38,5 kg/bidón) y del peso registrado de los cadáveres animales estimado en 2015.





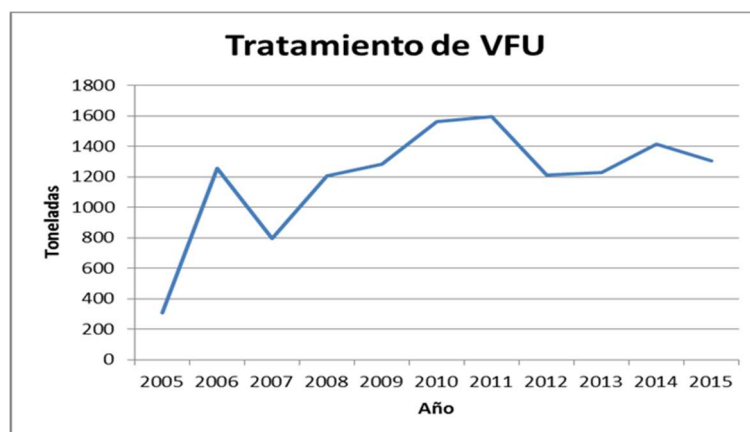
Tratamiento vehículos fuera de uso (VFU):

Los vehículos fuera de uso pueden proceder de los propios particulares o empresas o de los servicios de recogida municipal.

Estos son llevados al centro CAT-VFU para su descontaminación y desmontaje con el objetivo de facilitar la recuperación y reciclaje de los diferentes componentes.

La tabla y gráfica siguiente muestran la producción y tratamiento de VFU en Melilla desde la puesta en marcha del centro. Se ha tomado como valor medio un peso de 950 kg/VFU según se indica en el Plan Nacional Integrado de Residuos.

Año	VFU
	Total VFU (t)
2005	309,70
2006	1.255,90
2007	794,20
2008	1.205,55
2009	1.282,50
2010	1.559,90
2011	1.593,15
2012	1.214,10
2013	1.227,40
2014	1.414,25
2015	1.304,16



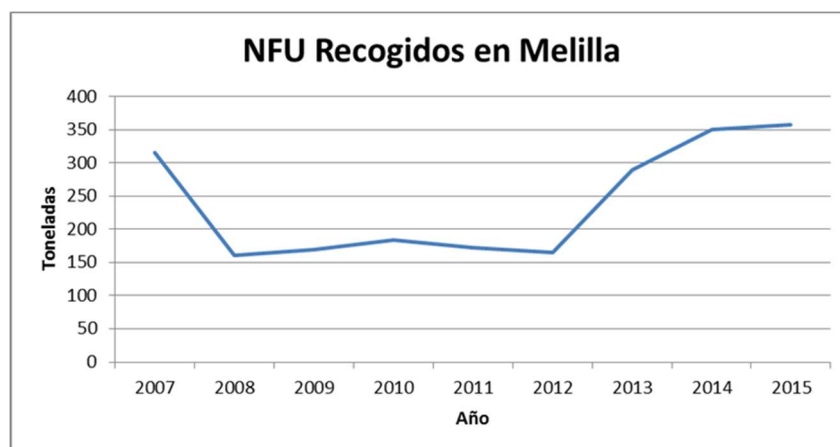


Neumáticos fuera de uso (NFU):

Los neumáticos se recogen en los centros productores y se clasifican, separándose los que son reutilizables. Los no reutilizables se destinan a valorización energética en la planta incineradora.

La tabla y grafica siguientes muestran la evolución en estos últimos años donde se ve el importante incremento en la recogida de los mismos.

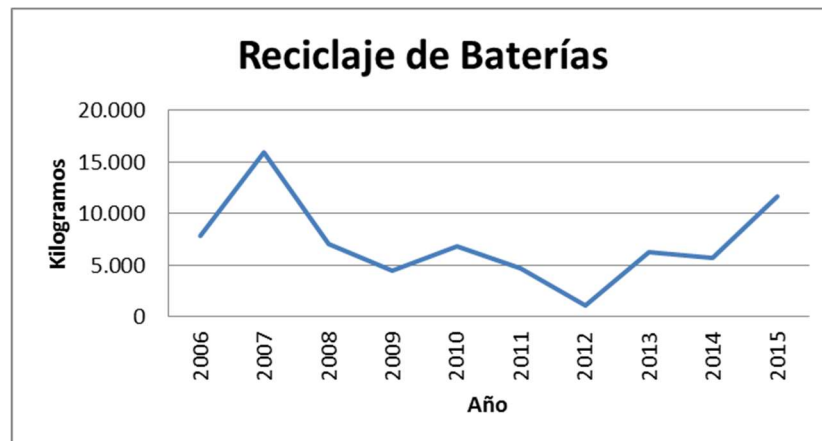
Año	Total recogidos en Melilla (t)	Reutilizado (*) (t)
2007	315	0
2008	160	s/d
2009	168,92	s/d
2010	183,32	s/d
2011	172,32	s/d
2012	164,6	s/d
2013	289,56	s/d
2014	350,78	2,6
2015	357,98	9,1



Pilas y baterías:

Para la recogida de las pilas de origen doméstico o comercial se dispone de numerosos puntos de recogida en los que se han contenedores de cartón (comercios, centros públicos, Colegios, oficinas estatales y de la CAM, cuarteles, etc.).

La gráfica siguiente muestra la evolución en la recogida de cada uno de estos residuos por tipo.



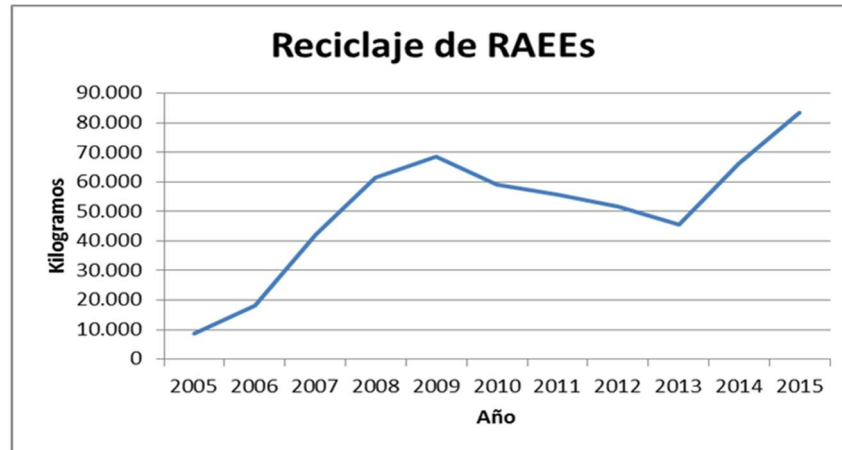
RAEEs:

Los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEEs) pueden ser de origen doméstico o profesional estimándose, a partir de los diferentes informes proporcionados por los SIGS, que en el caso de Melilla el 81,2% son de origen doméstico y el 18,7 % son de origen profesional.



Estos RAEEs abarcan diversas tipologías y fracciones que requieren separación y tratamiento específico siendo las más importantes en Melilla:

- Electrodomésticos sin CFCs (por ejemplo lavadoras).
- Electrodomésticos con CFCs (por ejemplo neveras).
- Pequeños electrodomésticos.
- Lámparas, luminarias y fluorescentes.



Lodos de depuradora:

La gestión de lodos de depuradora se ha ido modificando en los últimos años en función de las modificaciones que ha ido sufriendo la EDAR. Actualmente dispone de:

- Pretratamiento: desbaste, desarenado y separador de grasas
- Línea de agua: reactor biológico de 1ª etapa, decantación 1ª etapa, recirculación y exceso de fangos de 1ª etapa, reactor biológico 2ª etapa, decantación 2ª etapa, recirculación y exceso de fangos 2ª etapa.
- Desinfección y tratamiento de agua.
- Tratamiento terciario
- Línea de fangos: espesador, bombeo de fangos a digestión, digestión, digestión primaria, digestión secundaria, calentamiento, deshidratación de lodos y secado térmico
- Línea de gas.

La producción estimada de lodos de depuradora, teniendo en cuenta los habitantes de Melilla, se puede estimar teniendo en cuenta que cada habitante equivalente genera diariamente unos 300 gr de lodo al 80% de humedad, o bien 60 gr de materia seca. Dado que en la actualidad Melilla cuenta con una población censada de 85.000 habitantes, además de una población flotante importante, derivada de su situación geográfica, la estimación de generación de lodos anual al 80% de humedad es de 10.000 Tm anuales (al 80% de humedad), o lo que es equivalente aproximadamente a, 2.000 Tm de materia seca.

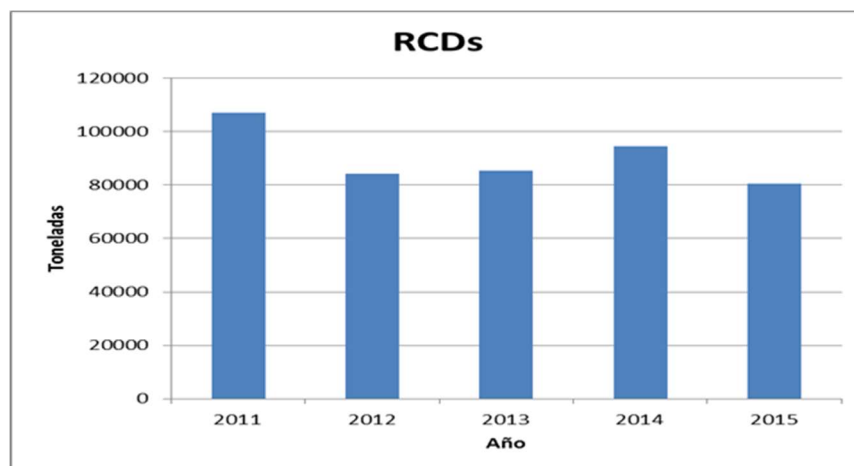


Actualmente una parte de los lodos se destina a valorización energética, si bien esta opción no es posible para los lodos que presenten un contenido de humedad del 80%. Una parte de dichos lodos se ha destinado a uso agrícola y aplicación directa al terreno, pero la falta de suelos agrícolas, las elevadas densidades de la ciudad, que imposibilita su extendido, y los problemas que causa la materia orgánica en cuanto a moscas, olores y otros vectores sanitarios indeseables ha hecho que Melilla se plantee la construcción de una instalación para el secado térmico de los lodos que permita su almacenamiento en caso necesario y su utilización como fuente de energía.

Residuos de construcción y demolición:

Desde la puesta en servicio de la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (RCD) y de las escorias y el depósito de inertes, se dispone en la Ciudad de un sistema para la recepción, clasificación y reciclaje de estos residuos.

La producción de residuos a lo largo de los años indica un descenso en la producción coincidente con la menor actividad constructiva general de los últimos años.



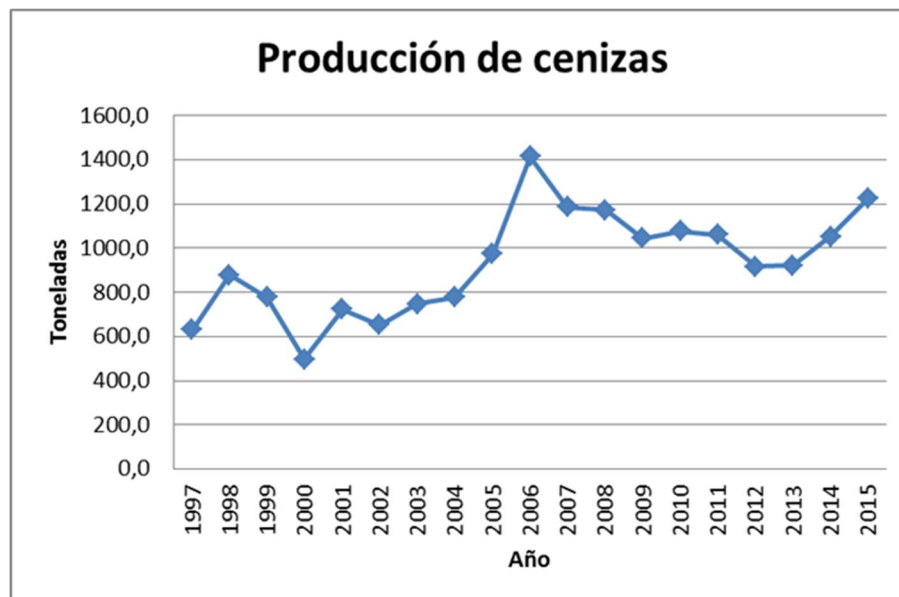
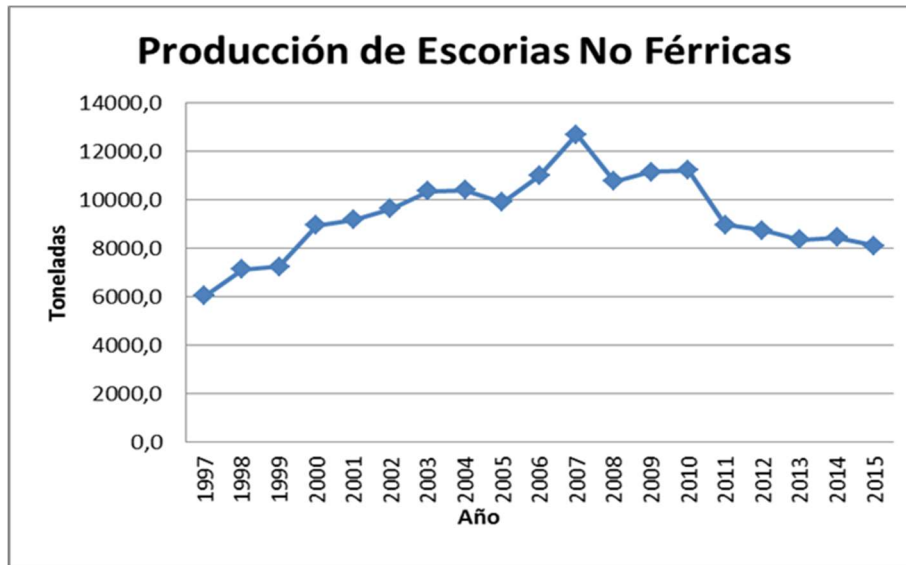
Aproximadamente un 27,6% de los materiales tratados no son aptos para su uso y se destinan al vertedero de inertes, mientras que el 72,4% se destina a reutilización.

Residuos de la valorización energética de residuos:

Como resultado de la valorización energética de residuos se producen dos tipos de residuos:

- Las escorias de fondo de horno
- Las cenizas y residuos de depuración de gases

Las cantidades producidas en los últimos años se muestran en las gráficas siguientes:

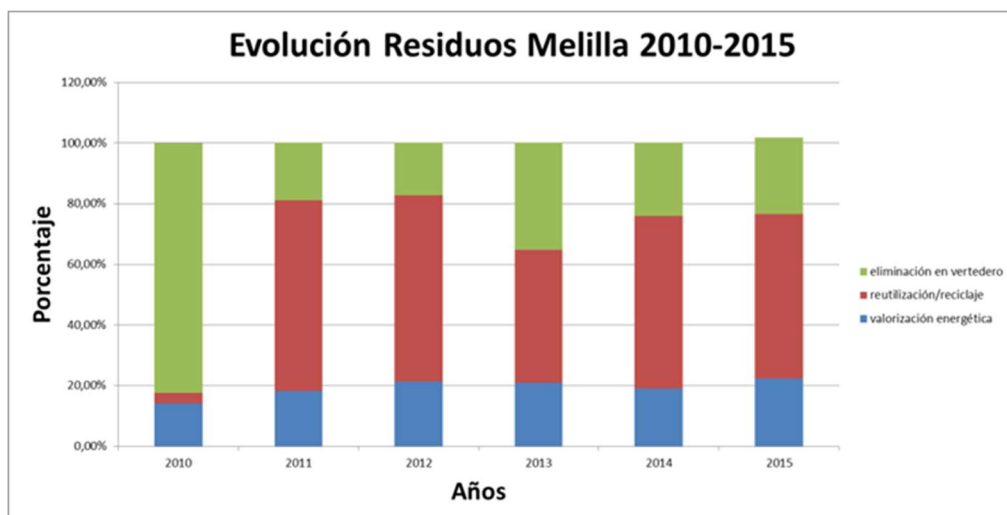
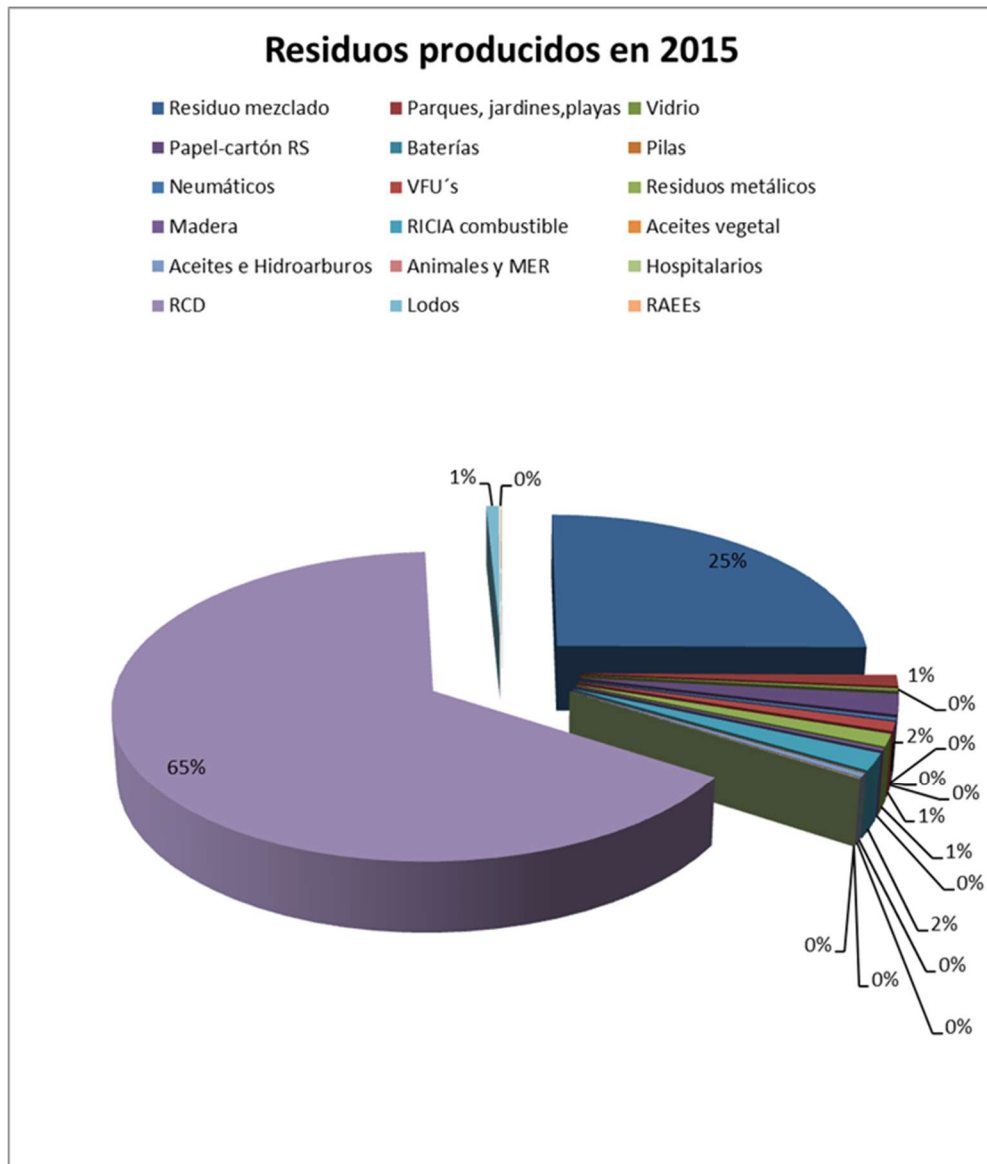




Resumen de la producción y gestión de residuos en Melilla:

Como último dato reflejado en el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Melilla, figura la cantidad de residuos producida en 2015 incluyendo todas las fracciones se muestra en la tabla siguiente (datos expresados en toneladas), junto con la gestión realizada (reciclaje, valorización y eliminación en vertedero).

Tipo residuo	2015			
	toneladas 2015	Val. Energ (t)	Reciclaje (t)	Elimin.
Residuo Urbano	34.204,77	23.685,97	1.179,00	9.339,80
Vidrio	420,94	0,00	420,94	0,00
Papel y Cartón	2.913,99	0,00	2.913,99	0,00
Areas verdes, etc	1.650,16	1.300,16	350,00	0,00
Maderas	329,06	329,06	0,00	0,00
Neumáticos	387,14	378,04	9,10	0,00
Ac. usados	92,12	92,12	0,00	0,00
Hidrocarb.	461,76	461,76	0,00	0,00
Ac vegetal	55,53	0,00	55,53	0,00
RICIA	2.482,64	2.482,64	0,00	0,00
Hospitalarios	51,26	51,26	0,00	0,00
Animales y MER	77,44	77,44	0,00	0,00
VFU	1.304,16	0,00	1.304,16	0,00
R. met.	603,40	0,00	603,40	0,00
Baterías	11,68	0,00	11,68	0,00
Pilas	2,05	0,00	2,05	0,00
RAEE	83,38	0,00	83,38	0,00
RCD	80.518,56	192,47	56.118,15	24.530,93
Lodos	998,54	998,54	0,00	
TOTAL	126.648,58	30.049,47	63.051,38	33.870,73
%	100,00%	23,73%	49,78%	26,74%



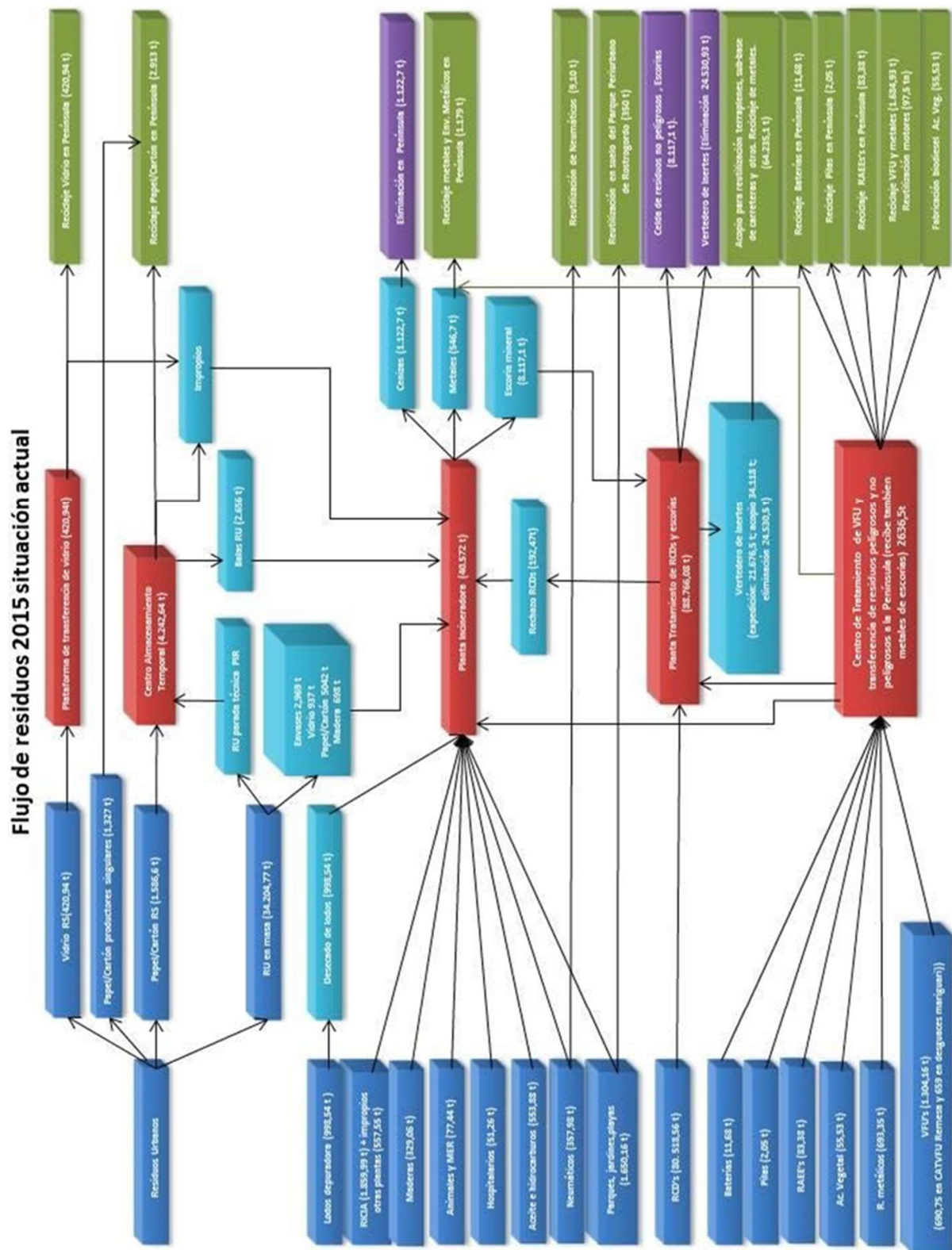


La tabla siguiente muestra la producción y gestión dada por tipos de residuos.

	2015					
	Residuo foso incineración (t)	reciclaje posterior a incineración	Residuos recogida selectiva (t)	Reciclado (t)	total producción	% de reciclaje
Total	34.204,77			4.512,94	34.204,77	
envases ligeros (*)	2.968,97	1.179,00	0,00	1.179,00	2.968,97	39,7%
Vidrio (*)	937,21		420,94	420,94	1.358,15	31,0%
Papel-cartón (*)	5.041,78		2.913,00	2.913,00	7.954,78	36,6%
Maderas (*)	697,78		0,00	0,00	697,78	0,0%
Materia orgánica (*)	13.100,43		0,00	0,00	13.100,43	0,0%
Resto (*)	11.458,60		0,00	0,00	11.458,60	0,0%
OTROS RESIDUOS						
Baterías			11,68	11,68	11,68	100%
Pilas			2,05	2,05	2,05	100%
Neumáticos			357,98	9,10	357,98	3%
VFUs			1.304,16	1.304,16	1.304,16	100%
Residuos metálicos			1.782,40	1.782,40	1.782,40	100%
Aceite mineral / hidrocarburos			553,88	SD		
Aceites vegetal			55,53	55,53	55,53	100%
RCD			80.649,1	56.118,1	80.649,1	70%
RAEES			83,38	83,38	SD	

Resumen de la situación actual:

A modo de resumen, el esquema siguiente muestra la producción actual de residuos y las instalaciones de tratamiento existentes:





El Plan desarrolla una previsión de cómo va a evolucionar la generación total de residuos en el ámbito temporal del mismo, es decir, hasta 2022:

Año	Habitantes	Producción total (t/año)	T/año sin RCDs	RCDs
2015	84.569,75	126.648,58	46.130,02	80.518,56
2016	84.463,80	126.489,92	46.072,23	80.417,69
2017	86.682,56	129.812,65	47.282,49	82.530,16
2018	87.530,54	131.082,56	47.745,04	83.337,53
2019	88.318,84	132.263,09	48.175,03	84.088,06
2020	89.058,00	133.370,02	48.578,21	84.791,81
2021	89.755,48	134.414,54	48.958,67	85.455,88
2022	90.418,17	135.406,96	49.320,14	86.086,82

Previsión de cierre o clausura de las instalaciones existentes:

Las instalaciones actuales son necesarias adecuadas para una gestión eficaz de los residuos producidos en la Ciudad, por lo que no se prevé el cierre o clausura de ninguna de las instalaciones existentes, antes al contrario, se prevé la ampliación de alguna de ellas y la creación de nuevas infraestructuras.

Instalaciones actuales de gestión de residuos en Melilla:

1. Planta de Incineración de Residuos de Melilla S.A.(REMESA)

Nombre/Razón Social: Residuos de Melilla, S.A.

Nº Registro o Inscripción: 005/07-AAI.

NIMA: 5228737005

Dirección: Ctra. Horcas Coloradas, C/ Río Jarama, S/N.

Dirección de la planta: C/ Río Jarama, S/N. CP: 52002.

CNAE: 38.21

CIF/NIF: A-29955093



2. Centro Transferencia de Residuos (punto limpio)

Descripción del centro: Centro de Transferencia de Residuos
Gestor: REMESA
Dirección del centro: Ctra. Mariguari s/n
CIF: A-29955093
NIMA: 5244645031

3. Centro Autorizado de Recepción y Descontaminación de Vehículos CAT-VFU

Nombre/Razón Social: Residuos de Melilla, S.A. – CAT-VFU.
Nº Registro o Inscripción: 031/04-GT/RTP.
NIMA: 5244645031
Dirección: Ctra. Horcas Coloradas, C/ Río Jarama, S/N.
Dirección de la planta: Camino Huertas Hidum, nº9. CP: 52003.
CNAE: 39.00
CIF/NIF: A-29955093

4. Desguace Mariguari CAT-VFU

Descripción del centro: CAT-VFU
Gestor: DESGUACE MARIGUARI
Dirección del centro: CTRA. DE HIDÚM, 75 (FINCA DE LOS CLAVELES)
CIF: E-52032497
NIMA: 5244647096
Nº Inscip./Aut.: 088/14-G

5. Gestor de Residuos de Construcción y Demolición

Nombre/Razón Social: UTE Reciclados de Melilla.
Nº Registro o Inscripción: 034/10-GT/RCD; 275/13-PP.
NIMA: 5228733045
Dirección: Ctra. Horcas Coloradas, C/ Río Jarama, nº8.
Dirección de la planta: C/ Río Jarama, nº8. CP: 52002.
CNAE: 38.21
CIF/NIF: U-18927186

6. Talleres Hamete CAT-VFU

Descripción del centro: CAT-VFU
Gestor: TALLERES HAMETE S. L.
Dirección del centro: Polígono Industrial SEPES, C/ Jazmín nº. 20, Nave G-12
CIF: B-5202462-7
NIMA: 5238567043
Nº Inscip./Aut.: 006/14-CATVFU

7. Planta de Tratamiento y Vertedero de residuos de construcción y demolición e inertes.



2.8. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

2.8.1. Conclusiones globales de la información urbanística

El objetivo último de los diferentes análisis técnicos de las múltiples variables que concurren en la formación de un plan general de ordenación urbana consiste en la definición de un programa social para la ciudad de Melilla. La definición de un plan social que desemboque en el medio y largo plazo en un modelo social será posible siempre que el planeamiento urbano se conciba como una herramienta de progreso social y se ponga al servicio del mismo.

Mientras cada uno de los análisis puede ser orientado en forma individual y casi independiente, no es posible desde cada uno de ellos, de forma aislada, proceder a una composición integral del modelo social y urbanístico inherente. El diseño urbanístico comprende siempre todas las actividades humanas y todas las realizaciones colectivas concernientes al territorio de Melilla. Por ello, en el presente plan general se ha pretendido que los procesos de análisis y de síntesis sean simultáneos, con lo cual se deducirán causas y efectos comparables entre sí, y cabrá establecer relaciones entre los procesos detectados en el espacio y en el tiempo concreto.

Las relaciones de convivencia y de usos económicos del territorio –las actividades sociales- dictan la composición urbana actual de Melilla. El objetivo consiste pues en identificarlas, conocer su orientación y determinar la vocación última conforme con un plan social definido hacia el futuro – el modelo social-. En el urbanismo entran en juego las fuerzas actuales, pero también, incluso con mayor intensidad, las fuerzas potenciales. De ahí el enfoque analítico con visión estratégica establecido.

Las relaciones económicas y sociales nunca son estáticas. El escenario en que tienen lugar –la ciudad- puede condicionar la cantidad y calidad de esas relaciones sociales y económicas. Por ello, el plan general ha de articularse como herramienta capaz de transformar los aspectos negativos y captar las oportunidades del entorno, identificando las fuerzas potenciales intrínsecas y diseñando los cauces para que cobren toda su vitalidad. Para ello, el plan no puede ser un elemento estático, destinado a permanecer fijo e inmutable, sino que debe ser un plan dinámico y ágil, que contenga en sí mismo la posibilidad de adaptación a los cambios predecibles, adaptándose en armonía con las fuerzas evolutivas del conjunto de la sociedad melillense.

Los análisis socioeconómicos permiten evaluar la desfavorable situación comparativa que mantiene la ciudad en algunos indicadores de riqueza. Por ello, se impone el desarrollo de un programa social, apoyado en un modelo urbanístico que permita la consecución de los objetivos sociales y económicos.

Estas características fueron descritas en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.



2.8.1.1.Hacia un modelo social

La ciudad es, por naturaleza, una asociación de personas, agrupadas para satisfacer mejor sus necesidades y para responder, de manera colectiva, a las exigencias de una vida plena. Sin embargo, el escenario físico en que se desenvuelve la vida contemporánea no siempre se ajusta a ese perfil de calidad deseable. En Melilla existen infraviviendas, casas y barrios con escaso suelo verde y espacio libre, calles donde apenas entra el sol (y tampoco los vehículos de servicios: ambulancias, bomberos, repartidores, etc.) En algunos barrios y, por extensión, en el conjunto del rompecabezas de barrios mal ajustados, el movimiento se encauza por un sistema de calles calculadas para otros flujos de tráfico netamente inferiores a los actuales. En algunos segmentos concretos del mercado laboral, la actividad se desarrolla en escenarios deplorables, que afectan tanto a su rendimiento y eficacia, como al conjunto de la imagen de Melilla. Los servicios públicos son en algunos casos insuficientes, con una organización susceptible de mejora y una tendencia a la fragmentación que debe corregirse y se adapte adecuadamente a las necesidades del vecindario existente.

La configuración actual de Melilla se halla, por tanto, en abierto contraste con las exigencias actuales de sus vecinos, de sus agentes económicos y de sus visitantes, actuales y potenciales. Los problemas afectan tanto al centro urbano, al triángulo modernista –el corazón comercial de la ciudad-, como al frente marítimo –el Barrio Industrial, transformado en barrio residencial con escaso criterio y limitada visión de futuro-; a la cornisa norte de la ciudad, área de especial interés como oportunidad futurible que, a día de hoy, se halla cuajada de instalaciones poco atractivas e incluso que generan rechazo (cementerio, incineradora, vertedero de sólidos); al cauce del Río de Oro que goza de un indudable valor funcional y medioambiental que debe ser puesto en valor y rescatado de su actual condición de cloaca a la que la ciudad da la espalda; y por supuesto a toda la orla de barrios desgajados y fragmentados del interior de la ciudad, donde el cúmulo de problemas se hace mayor y variado: problemas ambientales, sociales, funcionales, residenciales y de equipamientos y servicios.

Otros anacronismos aparecen en el ámbito de las relaciones de la ciudad con su entorno propio. Con la Península los vínculos dependen de infraestructuras y equipamientos todavía inadecuados, pese a su evolución favorable en los últimos años. Con el tras país más allá de la verja que ciñe la frontera, las relaciones intensas y fructíferas –de enorme potencialidad futura- se hallan condicionadas por la lentitud y mala organización de los flujos en el lado marroquí, circunstancia que no puede por menos que afectar al lado español.

La vida económica mantiene una gran dependencia de la función pública. Funcionarios de la administración pública y la defensa constituyen el sostén de la economía ciudadana, si bien no son, por naturaleza, grupos que generen dinamismo ni que oferten posibilidades de crecimiento. Por ello, las posibilidades reales de crecimiento pasan por el fomento de las actividades terciarias de calidad. En ese sentido, la ciudad actual presenta varios limitantes derivados de la deficiente configuración urbanística, de las dificultades de accesibilidad, general y local y de la falta de una identidad para la ciudad, todavía afectada en su imagen externa, pese a los grandes cambios favorables experimentados.

La nueva ciudad del siglo XXI ha de configurarse como plataforma que posibilite los desarrollos económicos sostenibles, sobre la base de la puesta en valor de sus potencialidades, que pasan, en primer lugar, por generar oportunidades de negocio para los ciudadanos de Melilla, por



desarrollar el espíritu comercial y terciario existente, por facilitar un escenario donde puedan prosperar las PyMEs orientadas hacia el terciario creativo con alto valor añadido.

De ahí surge la necesidad de recomponer sobre bases adecuadas a la vida actual, competitiva y globalizada, los complejos elementos que forman la organización urbana de Melilla, e insertarlos en la red de ciudades del Mediterráneo occidental europeo que progresa. Al tiempo, la capacitación y cualificación urbana de Melilla ha de resultar clave en su futuro papel en un contexto norteafricano de referencia, donde debe seguir ejerciendo su capitalidad terciaria.

2.8.1.2. Las directrices del modelo urbano potencial

La ciudad de Melilla cuenta con suficientes herramientas para el desarrollo de un plan social: un Gobierno autónomo con suficientes competencias, que ha apostado por el desarrollo de un plan estratégico –Plan Promesa- para el desarrollo armónico de los aspectos económicos, sociales y medioambientales, la Agenda Urbana 2030 y la Agenda Urbana Española 2019 que marcan las directrices de sostenibilidad, y una sociedad dinámica comprometida con el progreso de su ciudad como se ha expuesto en el apartado 1 de esta memoria y un Plan Estratégico de Melilla 2020-2029 donde se implica a todos los agentes sociales recogiendo el diseño donde la ciudadanía pueda desplegar sus habilidades y capacidades para vivir mejor.

En ese contexto, el plan general de ordenación urbana se ofrece como la herramienta para el diseño del escenario –la plataforma- donde se desenvuelvan las dinámicas ciudadanas. La búsqueda de un modelo que se ajuste a las peculiaridades de Melilla puede fundamentarse en los siguientes tres aspectos básicos.

2.8.1.2.1. El diseño urbano

Se orienta hacia un modelo de ciudad compacta, por cuanto resulta escenario de mayor complejidad, con más niveles de lectura que, sin duda, resulta mucho más atractivo y eficaz. Se defiende la ciudad heterogénea y multifuncional. Se propone mejorar los barrios como lugares del encuentro social y como esencia de la ciudad. Se defiende la actual diversidad tipológica de los barrios, pero se propone ajustarlos a los mínimos exigibles de equipamientos y dotaciones comunales.

En Melilla, la calle sigue siendo el espacio público por excelencia. Se propone mejorar la calidad urbana en su conjunto y el diseño en particular de las calles (aceras, vados, plazas, zonas verdes), con el objetivo general de mejorar la imagen de la ciudad: la mejora del espacio urbano y público redundará en beneficio de la calidad de vida de los melillenses y en factor de cualificación de la imagen externa de la ciudad.

En esa dirección apuntan las propuestas de mejorar las condiciones de habitabilidad en las viviendas y en los barrios, manteniendo la diversidad de componentes arquitectónicos y urbanos, que configuran un abigarrado paisaje urbano de gran calidad y complejidad.

Los barrios constituyen las células básicas de la articulación social y funcional de Melilla. El nuevo plan general propone su mantenimiento como señas de identidad –barrios tradicionales-, bien que mejorando su articulación general con el conjunto de la ciudad y con los servicios comunales. El urbanismo ha de estar cuajado de valores para que estos puedan transmitirse a la sociedad que vive en los espacios urbanos. De ahí el interés en configurar una ciudad educadora,



a partir del cuidado diseño de los espacios de articulación social y del viario público: el urbanismo como plan director de las conductas ciudadanas. Esa preocupación por los barrios y por sus funciones se plasma en las propuestas de renovación y reconversión de algunos sectores concretos, afectados por claras disfuncionalidades. La Melilla del siglo XXI, como en otros aspectos, no puede dilapidar los escasos recursos de que dispone. Por ello se impone el reciclaje de las piezas anquilosadas.

2.8.1.2.2. El urbanismo y los recursos

La huella ecológica de la ciudad es cuestión destacada en un buen plan general de urbanismo, tanto más en el caso de una ciudad como Melilla donde los condicionantes geográficos son extremos. Por ello se propone como paradigma el modelo de ciudad compacta, con densidades medias, donde la movilidad horizontal no tenga sentido por la proximidad de los recursos y de los servicios. Las limitaciones en los desplazamientos supondrán un menor impacto en el entorno y un aumento de la calidad ambiental, al tiempo que una mejora en la eficacia en el aprovechamiento energético y de los servicios.

En concreto, para los ciudadanos la ciudad compacta supondrá una mejora sensible de la calidad de vida, por las reducciones de emanaciones a la atmósfera, por la reducción de los ruidos, por la menor afección al paisaje urbano de los vehículos y las bolsas de aparcamiento. Pero, además, dados los condicionantes de la ciudad, se impone un modelo de ciudad que garantice el ahorro energético y en las redes de servicios (agua, alcantarillado, gas, teléfono, etc.)

2.8.1.2.3. Las comunicaciones y las relaciones de movilidad

La ciudad compacta, con todas sus piezas bien casadas posibilita el contacto ciudadano, el intercambio y la comunicación entre personas, las relaciones variadas y complejas entre actividades económicas y de otro género (culturales, vecinales, etc.) La ciudad compacta se erige en crisol de intercambio de información, donde la transversalidad de los conocimientos y de la información fluye de manera más adecuada y, por consiguiente, donde más y mejores son las oportunidades para el negocio.

El modelo compacto propuesto exige la interconexión de los barrios, hasta ahora mal comunicados, con el objetivo de dar cohesión física que potencie la cohesión social. En una ciudad como Melilla, la cohesión social resulta fundamental para el fomento de una ciudadanía tolerante y madura que entienda como valor intrínseco la multiculturalidad.

La ciudad compacta, con los espacios públicos potenciados resulta el marco ideal para las relaciones interpersonales e interprofesionales, donde pueden convivir el núcleo familiar, con el colectivo de barrio y con el conjunto de la ciudad merced a la diversidad de medios de transporte alternativos al vehículo privado, desde las sendas peatonales, hasta el transporte público racionalizado y equilibrado, donde los ciudadanos que deseen utilizar la bicicleta en sus desplazamientos tengan la posibilidad de hacerlo.



2.8.2. Diagnóstico sectorial e integrado

2.8.2.1. El medio ambiente

Melilla comparte con otras muchas ciudades desarrolladas una serie de problemas medioambientales tales como la deficiente calidad del aire, niveles elevados de circulación y congestión y de ruido ambiental, un entorno construido de mala calidad, emisiones de gases de efecto invernadero, crecimiento urbano desordenado y generación de residuos y de aguas residuales.

Entre las causas de los problemas figuran los cambios en las formas de vida (dependencia cada vez mayor del coche, aumento del número de personas que viven solas y el creciente uso de los recursos per cápita) y los cambios demográficos, factores estos que han de tenerse en cuenta en la búsqueda de soluciones. Esas soluciones han de tener visión de futuro e incorporar aspectos de prevención ante el riesgo, tales como la previsión de las repercusiones del cambio climático (por ejemplo, mayores posibilidades de inundaciones) o la reducción gradual de la dependencia de los combustibles sólidos. Los resultados del análisis se ofrecen integrados en la Estrategia del Medio Ambiente Urbano que es la traslación a España de la Estrategia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano.

Estas características fueron descritas y analizadas, exponiendo las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades en la matriz DAFO, en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.8.2.2. Las variables demográficas

La evolución demográfica de Melilla experimentó un espectacular cambio hacia tendencias positivas a partir de los años 1980, coincidiendo con la asunción del autogobierno y el desarrollo de estrategias propias para mantener la población autóctona y atraer inmigrantes. De ese modo, hasta el Censo de 2001, la ciudad autónoma evolucionó con tasas de crecimiento muy destacadas, por encima de las propias de su contexto geográfico y, también, por encima de la media de España.

En los últimos años, el crecimiento sigue siendo positivo, bien que atemperado a las posibilidades del modelo funcional vigente para un territorio frágil y limitado, y con una posición relativamente excéntrica respecto de los grandes flujos entre la Península y Marruecos.

Con todo, el asentamiento en la ciudad de importantes colectivos de inmigrantes en los años precedentes, jóvenes en edad de procrear, han ejercido un doble impacto favorable en la estructura de la población, que seguirá sintiéndose en las próximas décadas. Por un lado, la recepción de inmigrantes en edad laboral ha engrosado las cohortes de jóvenes y adultos jóvenes, de forma que la población de Melilla se ha rejuvenecido sustancialmente y determinan descensos sintomáticos en la tasa de mortalidad.

Por otro lado, esos nuevos efectivos, en edad de procrear y, además, sociológicamente más predispuestos a tener un número importante de hijos, están incrementando sustancialmente las tasas de natalidad. Sumadas ambas circunstancias, es previsible que la población de Melilla siga



experimentando, en el futuro inmediato, un notable crecimiento, que exige medidas concretas desde la ordenación del territorio y desde la planificación urbana para ajustar los equipamientos y servicios a las actuales y futuras demandas por parte de ciudadanos, agentes socioeconómicos locales y visitantes de toda índole.

Estas características fueron descritas y analizadas, exponiendo las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades en la matriz DAFO, en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.8.2.3. El sector empresarial

Los datos sobre el crecimiento de empresas y de su volumen de negocios permiten señalar que la economía melillense, en su conjunto, ha acelerado en los últimos años el proceso de crecimiento, superando algunas de las debilidades que afectaron su desarrollo en décadas pasadas.

Es una característica de la economía local, que si bien el comportamiento de la economía garantiza la continuidad de la actividad en Melilla, también en ocasiones se convierte en un lastre importante, que impide aprovechar en toda su magnitud el crecimiento externo de la economía nacional o de sus propias potencialidades. Así, en periodos donde la economía española crece a ritmos considerables, la economía melillense no avanza al mismo ritmo, sin embargo, en épocas de recesión por parte de la economía española, la economía de Melilla tampoco se ve afectada en la misma magnitud, y donde el carácter “aislado” de la economía local.

En cuanto a la estructura productiva de la ciudad de Melilla, ésta se basa en el sector servicios, que con una participación cercana al 88% revela su importancia, y que a nivel interno se sustenta en los servicios públicos, comercio y transporte y comunicaciones.

Debido a la fuerte presencia del sector público en la economía de la ciudad, que termina actuando de forma importante en la asignación final de los recursos, los niveles de renta por habitante se sitúan por encima de los valores de producción. Los hechos característicos y las deficiencias estructurales a los que se enfrenta Melilla pueden resumirse en los siguientes:

- La situación de lejanía y discontinuidad de la ciudad con respecto al resto de la UE, derivada de su peculiar situación geográfica, con comunicaciones regulares y diarias, si bien manifiestamente mejorables, aéreas y marítimas, con la península.
- La peculiar distribución de su población por orígenes étnicos, con más de un 35% de población de origen musulmán, que conviven pacíficamente junto a la, relativamente mayoritaria, población de origen español-peninsular y los más reducidos, aunque importantes e influyentes, núcleos de origen hebreo e hindú.
- La interrelación de todos estos hechos, situaciones y fenómenos ha dado como resultado estructuras y relaciones económicas peculiares, entre las que cabe citar una estructura sectorial del sistema económico caracterizada por la preeminencia del sector servicios, con un 87,2% de participación en términos de VAB, junto a un 6,5% para la construcción, un 5,8% para la industria y un 0,5% para la agricultura y la pesca. Además, dentro del sector servicios, se configuran dos grandes subsectores: por un lado, los servicios públicos, con un 46% del VAB total y un 45,7% del empleo total; por otro, los servicios comerciales, con un 15,2% del VAB total y un 17,7% del empleo.



Estas características fueron descritas y analizadas, exponiendo las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades en la matriz DAFO, en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.8.2.4. El turismo como actividad emergente

En cuanto al desarrollo turístico de Melilla, como en los demás aspectos de la gestión territorial, las estrategias locales deben orientarse hacia la búsqueda de la identidad de la ciudad. La experiencia demuestra que los programas de turismo urbano que no se fundamentan en la memoria histórica de la ciudad, ni en la de sus ciudadanos, pierden interés para tanto para los visitantes como para los residentes, generando un sentimiento de rechazo entre los vecinos y asociaciones.

Una de las claves de la población melillense es su interculturalidad, ligada a la peculiaridad de su ubicación espacial y de su proceso histórico, así como a la dinámica migratoria comentada. En Melilla coexisten hindúes, gitanos, hebreos, rifeños y melillenses de origen peninsular. La riqueza cultural que esto representa es una de las potencialidades importantes de Melilla, aunque hoy por hoy esa convivencia intercultural está limitada por problemas de segregación espacial y marginación social

El turismo puede contribuir sobremanera, con la recuperación del patrimonio, a definir la identidad del lugar. El turismo urbano exige integrar un conjunto muy amplio de actividades en la ciudad, desde un planteamiento transversal –patrimonio físico y patrimonio social-.

Como en casi todos los países europeos con industria turística, en Melilla quedan por realizar algunas mejoras a fin de lograr el pleno desarrollo del turismo urbano y cultural y la inserción en él de los agentes sociales y, en especial, para que la actividad fomente la aparición de nuevas empresas turísticas específicas, que sean el motor de arrastre de una nueva economía, favoreciendo el desarrollo de nuevas PYMEs que aprovechen satisfactoriamente estas perspectivas favorables.

Estas características fueron descritas y analizadas, exponiendo las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades en la matriz DAFO, en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.8.3. Tendencias del desarrollo urbano

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



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

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

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

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

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

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

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



urbano que conlleva serias dificultades para la accesibilidad a algunos barrios del conjunto urbano.

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

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

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

2.8.3.1. Síntesis de la tendencia evolutiva del conjunto urbano

Estas características fueron descritas y analizadas, exponiendo las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades en la matriz DAFO, en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

Reflejamos a continuación las debilidades detectadas:

Barrios sin articulación urbana. Falta de aparcamientos. Falta de Equipamientos en barrios determinados. Falta de vivienda pública. Insuficiente infraestructura sanitaria y educativa. Mala accesibilidad a determinados barrios. Nula oferta de suelo terciario. Escasa oferta de suelo industrial. Mala ubicación del suelo industrial existente. Planeamiento no adaptado a la vigente legislación estatal de suelo. Normativa urbanística compleja y obsoleta. Ausencia de Modelo Territorial. Ausencia de diferenciación en la estructura competencial urbanística del PGOU de 1995. Falta de organización estructural y viaria de la ciudad que permita una organización clara de manera jerárquica. Inexistencia de viarios de relación entre los barrios que constituyen el conjunto urbano. Carencia de un buen sistema de transporte público. Dificultades para la accesibilidad a algunos barrios del conjunto urbano. Necesidad de atravesar determinadas áreas centrales para el desplazamiento entre distintos puntos de la ciudad autónoma.

Reflejamos a continuación las fortalezas detectadas:

Disponibilidad de terrenos públicos para construcción de viviendas. Posibilidad de construcción de viviendas de PO. Disponibilidades de suelo para uso terciario. Buena ubicación de los suelos vacantes en posiciones centrales. Viarios internos con tráfico muy reducido debido a la fragmentación de los barrios del conjunto urbano. Diversidad de



accesos –fronteras- desde y hacia Marruecos. Condiciones favorables para una movilidad basada en el peatón.

Reflejamos a continuación las amenazas detectadas:

Regulación urbanística obsoleta. Normas Urbanísticas complejas y de difícil aplicación. Falta de imagen urbana de determinados barrios. Capacidad de reacción del territorio. Capacidad de reacción de la administración urbanística. Agotamiento de determinados barrios con el actual PGOU. Ocupación ilegal de suelos para usos industriales de difícil recuperación. Degradación los viarios internos de los barrios. Saturación viaria en los viales estructurales de la ciudad.

Reflejamos a continuación las oportunidades detectadas:

Cesión de terrenos por parte de Ministerio de Defensa. Mejora de la conectividad entre barrios, evitando el paso de la zona centro. Posibilidades de creación de ciudad terciaria y de servicios. Posibilidades de reubicación de áreas industriales. Suelo residencial suficiente: Capacidad actual de 6.500 viviendas. La adecuada implantación de un transporte público que recorra los viarios estructurantes. Recuperación los viarios interiores de los barrios con carácter no rodado compatible con una cierta circulación de acceso a las parcelas. Creación de nuevos viarios de relación entre barrios en los vacíos urbanos por desuso existentes en el conjunto urbano.

2.8.3.2. Síntesis de las tendencias evolutivas de las viviendas y los barrios

Reflejamos a continuación las debilidades detectadas:

Falta de aparcamientos en las edificaciones. Pocas viviendas de VPO y con producción sumamente irregular. Muchas viviendas desocupadas con una tasa del 16,39%. Construcción de la ciudad principalmente entre los años 1920 a 1960. Escasas viviendas en alquiler.

Reflejamos a continuación las fortalezas detectadas:

Disponibilidad de terrenos públicos para la construcción de viviendas protegidas VPO. Escasas viviendas secundarias familiares con una ratio del 3,58%. Baja densidad de la edificación con edificios entre 1 y 3 plantas.

Reflejamos a continuación las amenazas detectadas:

Falta de plazas de aparcamiento en toda la ciudad. Irregular producción de viviendas de protección oficial a lo largo del tiempo.

Reflejamos a continuación las oportunidades detectadas:

Cesión de terrenos por parte del Ministerio de defensa a la ciudad. Posibilidad de rehabilitación de la ciudad, con la consecuente conservación del patrimonio arquitectónico. Fuerte impulso de la rehabilitación en los años 2015 a 2019.

2.8.3.3. Síntesis de las tendencias evolutivas de los equipamientos

Reflejamos a continuación las debilidades detectadas:



Déficit de infraestructuras de bienestar social y equipamientos urbanos. Insuficiente infraestructura sanitaria y educativa en determinados barrios. Muy escasos parques en la ciudad. Escasas camas hospitalarias. Escasos centros asistenciales.

Reflejamos a continuación las fortalezas detectadas:

Disponibilidad de terrenos públicos para la construcción de equipamientos públicos.

Reflejamos a continuación las amenazas detectadas:

Pérdida de oportunidad de ocupar los espacios paulatinamente liberados por los asentamientos militares.

Reflejamos a continuación las oportunidades detectadas:

Cesión de terrenos por parte del Ministerio de defensa a la ciudad.

2.8.4. Condiciones al crecimiento urbano.

El modelo territorial y urbanístico que plantea la revisión del PGOU de Melilla, de acuerdo con lo previsto en la Agenda Urbana 2030, desarrolla estrategias que se basan en la información y el conocimiento para abordar con éxito dos retos muy importantes para Melilla: el relacionado con la proyección al futuro (la ciudad sostenible y saludable) y el que indica que se entra en una nueva era, la de la información y el conocimiento, sobre valores (ODS), con una visión o proyecto de futuro, aprovechando las excelencias que la ciudad tiene y, con las tecnologías al servicio del proyecto de ciudad.

Los elementos esenciales que constituyen esta estrategia vienen determinados por el desarrollo de un urbanismo que fomente el modelo de ciudad razonablemente compacta y compleja con un uso racional del suelo, unido al establecimiento de criterios de sostenibilidad revitalizando la ciudad existente, de movilidad (PEMUS y ciudad post-car), al impulso de tipos sostenibles de edificación y a la puesta en marcha de una Economía Urbana óptima que prime la eficiencia.

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

En este sentido, para su redacción se adoptan los criterios de la de la Agenda Urbana Española 2019, que propone las directrices y medidas que han de conducir a los pueblos y ciudades de España hacia escenarios más sostenibles manteniendo su competitividad, mediante el impulso a estrategias de desarrollo menos consumidoras de recursos y que favorezcan fenómenos de cohesión social frente a otros como la segregación social, a partir de la redefinición de la ciudad actual frente a otras propuestas segregadoras.

El PGOU de Melilla atenderá a un planteamiento del urbanismo que implicaría incorporar los nuevos valores sociales respecto al medio ambiente, a los nuevos derechos de la propia sociedad, a las oportunidades de la sociedad del conocimiento y a los propios procesos del urbanismo como campo de conocimiento. Para ello se creará ciudad y no urbanización como hasta el momento ha ocurrido en Melilla, se recuperará y rehabilitar la ciudad existente, se aumentará la calidad urbana, en especial de la red de espacios y equipamientos, públicos y se integrará el urbanismo en un



modelo de ordenación del territorio con criterios coherentes. Se desarrolla un modelo territorial donde se aúnan los criterios económicos con los sociales con objetivos propios en materia de red de espacios públicos, servicios, dotaciones básicas, medio ambiente y vivienda.

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

2.8.4.1. Movilidad

Se fomentará la movilidad peatonal y en bicicleta pero sobre un proyecto de movilidad global que resuelva el problema de circulación viaria actual en Melilla conforme al Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Dichas cuestiones que favorecen la movilidad urbana no han de estar al margen de dotar de sistema regulado y equitativo, desde el punto de vista de cada distrito del núcleo urbano, de una red de infraestructuras viarias y de aparcamientos.

El reforzamiento de la accesibilidad y conectividad entre barrios debe ser una realidad para poder aprovecharse como fuerza motriz para la recuperación de determinadas áreas. Se conseguirá con ello alcanzar patrones de movilidad que puedan ser alternativa a la motorización, con consideración de la movilidad sostenible como complementaria y fundamental frente a los derechos de circulación privada y aparcamiento. La calidad del aire cambiará mediante el fomento del desplazamiento al margen del vehículo privado a partir de acciones como la ejecución de una red de carriles-bici.

En este sentido serán determinantes las actuaciones que en relación con lo dicho se realicen conforme al Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PEMUS) de 2015. Igualmente y en relación con las conclusiones se estará a lo dispuesto en la zonificación acústica aprobada por la Excm. Asamblea de la Ciudad el 11 de julio de 2018

2.8.4.2. Espacios naturales y zonas verdes

En la búsqueda de la consideración de la relación naturaleza-ciudad en las zonas consolidadas (saturación urbana), en el campo y en el territorio global con hincapié en la huella ecológica y en la capacidad de carga del territorio melillense; se planteará la integración de áreas seminaturales y de esparcimiento en el borde y entramado urbano. Esta medida se desarrollará con el parque público del proyecto de regeneración ambiental y paisajística del río de Oro y el parque público o zona verde de cabecera melillense del río de Oro en su conexión con el LIC del Barranco el Nano, declarado Zona de Especial Conservación (ZEC), que forma parte de la Red Natura 2000, por acuerdo de la Comisión de las Comunidades Europeas de 19/07/2006. En febrero de 2013 con la aprobación del PORN, fueron declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC)

2.8.4.3. Ocupación del suelo. Consumo de recursos

Las directrices vinculadas a la estructura urbana, la remodelación y la expansión urbana atenderán a crear ciudad, frente a la tendencia de generar urbanización sin carácter urbano. Se evitará la



proliferación de áreas de baja densidad que se alejen de las características de vitalidad, accesibilidad, diversidad y servicios básicos; favoreciendo un modelo más compacto de crecimiento y/o reorganización urbana. La proximidad y mezcla de usos han de ser dos vectores básicos en el diseño urbano.

Otra directriz será la fundamentada en reciclar tejidos urbanos propios de un “urbanismo a saltos” del pasado melillense, vinculándolos a la ciudad existente y con una funcionalidad definida. Los nuevos crecimientos contiguos a las zonas consolidadas tendrán una concordancia con éstas además de servir de estructura para recuperar zonas vulnerables y barrios en crisis social y ambiental anexos; fomentando la integración social y la mezcla de usos y rentas en todas las zonas urbanas.

En este sentido, se diseñará el espacio público como vertebrador de la ciudad de Melilla, liberándolo de su función imperante al servicio del coche, para convertirlo en espacio de la convivencia, del ocio, del ejercicio, del intercambio y de otros múltiples usos. Para el diseño de este espacio público se controlará las variables del entorno como el confort térmico, el ruido, la contaminación atmosférica, la seguridad, etc.; del mismo modo que se controlan las variables de entorno en el diseño arquitectónico.

Por consiguiente, se tenderá a un modelo territorial cuya estrategia se abstenga del consumo excesivo de recursos: suelo, material, energía y agua.

2.8.4.4. Corredores ecológicos y minimización de riesgos naturales

La simplificación de los espacios periurbanos y seminaturales del entorno de Melilla es un problema añadido al frágil ecosistema natural de la ciudad autónoma. La escasa valorización del área de importancia comunitaria (LICs) puede repercutir en su degradación y pérdida de las condiciones ecológicas que son las que han supuesto la toma en consideración como espacio natural protegido. Se evitará y fomentará el conocimiento de ésta.

La incorporación del entorno fluvial de cabecera del Río de Oro, en su trayecto español, ha de considerarse como la integración de un espacio de potencial riqueza natural a la red de espacios públicos y verdes de Melilla, en conexión con el área de alto valor ecológico inmediatamente al Norte, el LIC de Barranco el Nano.

En consecución de la minimización de impactos y de riesgos en el entorno del río de Oro se desarrollarán patrones de urbanización de bajo impacto, tanto en los nuevos desarrollos como en las operaciones de reurbanización interior, que reduzcan el sellado y la impermeabilización del suelo en aras de un menor umbral de escorrentía y riesgo de inundación.

La red de colectores fluviales que acompañan al río de Oro y que se adentran desde Marruecos ha de constituirse como corredores verdes que conecten el entramado urbano con la periferia.

2.8.4.5. Edificación y consumo recursos

Las futuras estructuras urbanas han de adecuarse al clima y la eficiencia energética como elemento determinante en su diseño y ejecución. La calidad de vida de las nuevas zonas construidas no se ha de conseguir a través del consumo masivo de agua, energía y materiales. Se atenderán en estos diseños al Código Técnico de Edificación. Con ello se logrará un equilibrio



que garantice la menor generación de residuos y de emisiones de alta capacidad de contaminación del medio. Parte de este propósito también se alcanzará con un modelo territorial de responsabilidad que garantice la mejor movilidad urbana y las necesidades optimizadas de climatización.

2.8.4.6. Hacia un modelo territorial

El enfoque integrado para la gestión del entorno urbano del plan general adoptará líneas estratégicas a medio y largo plazo con la consecución de un modelo territorial resultante acorde con los problemas existentes y las sensibilidades de ciudadanos y agentes intervinientes en la ordenación territorial.

El modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente, con las modificaciones necesarias para acomodarlas a los nuevos retos es el modelo que mejor se ajusta al modelo de ciudad que ha de ser Melilla. Este modelo de ciudad del conocimiento, en la era de la información, es también modelo de ciudad sostenible.

Para ello es necesario en el planeamiento una visión de esta a medio-largo plazo, que oriente no los crecimientos y las necesidades de la población en el instante o momento de la redacción del nuevo Plan General, sino que apueste por una visión de futuro y plantee alternativas a los nuevos desarrollos mediante la concepción de un Modelo Territorial, del que el nuevo Plan General sea sólo el inicio del nuevo planteamiento.

Como se ha visto, el crecimiento a base de barrios en Melilla ha propiciado una estructura ordenada por barrios pero desordenada en la ciudad, salvo en el Ensanche, en donde existe un planteamiento global. Esto, en función de las nuevas necesidades del crecimiento poblacional previsto (95.000 habitantes) para el 2030), hacen que este problema sea el reto del futuro.

2.8.4.7. La coherencia en el tratamiento urbanística de los barrios

El tejido físico de la ciudad se halla, en realidad destejido o poco cosido, fruto de un “crecimiento a saltos”, al que difícilmente puede catalogarse de “desarrollo urbano”. El nuevo plan tiene entre sus prioridades la de establecer vínculos de accesibilidad y conectividad entre las diferentes piezas del complejo mosaico que configuran la ciudad. Los nuevos crecimientos contiguos a las zonas consolidadas tendrán una concordancia con éstas además de servir de estructura para recuperar zonas vulnerables y barrios en crisis social, funcional y ambiental. Se pretende como objetivo la integración social y la mezcla de usos y rentas en todas las zonas urbanas: tejido social compacto en un tejido físico compacto y bien urdido.

La ausencia de un patrón de urbanización ha impedido la correcta y fluida movilidad urbana ya que ha condicionado los denominados “cuellos de botella” entre cada uno de estos espacios urbanizados. El abuso de la utilización del vehículo privado, que queda como casi exclusivo medio de transporte, aún la dificultad de su uso ha relegado cualquier opción de infraestructura peatonal o ciclista en el pasado.

Aun así, se proyectará la creación de nuevas infraestructuras de comunicación, como la circunvalación, para mejorar la movilidad Al mismo tiempo, y para solucionar la conexión viaria entre barrios y distritos se estudiará la apertura de un vial de doble sentido que vaya paralelo al



Río de Oro, sobre cada una de sus márgenes (pero no dentro del cauce, que se propone destinar a zonas verdes para el disfrute paisajístico y lúdico, según la aptitud de cada uno de sus tramos).

Es necesario por lo tanto, que la nueva idea de articulación urbanística, lo sea desde la relación y coherencia entre barrios, creando, conexionando y acercando unos barrios a otros, no desde el ostracismo sino desde la permeabilidad. Existen barrio de difícil acceso, de difícil comunicación, en sí mismos (Reina Regente, la Cañada de Hidum y otros). Es fundamental si no queremos la destrucción paulatina de algunos barrios empezar a ponerles solución antes de que sea tarde.

Debe ser una premisa del nuevo planeamiento de creación de vías rodadas, peatonales, carril bici y aparcamientos (todos en conjunto y por separado) las que conexionen los diferentes barrios para ponerlos en común con los grandes ejes (antiguos o nuevos) y las nuevas vías correctoras (antiguas o nuevas).

2.8.4.8. La necesaria renovación de las áreas urbanas afectadas

Los problemas de calidad funcional y paisajística del entorno del núcleo urbano construido están relacionados con problemas socioeconómicos subyacentes. La mejora de la fachada y borde urbano permitirá la revitalización social, ambiental y económica de distritos con problemas acuciantes.

Actuaciones puntuales en la trama urbana y viaria buscarán actuar sobre el reequilibrio de la urbe por distritos y barrios que eviten, en muchos casos, la pérdida de identidad por la degradación del hábitat o por el efecto acuciante de la globalización de espacios, entre otros.

En definitiva, se diseñará el espacio público como vertebrador de la ciudad de Melilla, liberándolo de su función imperante al servicio del coche, para convertirlo en espacio de la convivencia, del ocio, del ejercicio, del intercambio y de otros múltiples usos. Para el diseño de este espacio público se controlará las variables del entorno como el confort.

La mentalización de las áreas urbanas existentes debe nacer entiendo cuáles son los problemas de estas. Cuál es la capacidad máxima población que admiten los diferentes barrios en cuanto a su actual y no modificable morfología urbana. Existen barrios en donde el aumento poblacional sobre ellos y por ende sobre sus actuales estructuras no es posible por su compacidad absoluta. Es urgente y necesario su replanteamiento de sistemas y la búsqueda de nuevas dotaciones: zonas verdes, aparcamiento y de no mayores incrementos edificatorios, con el fin de su revitalización.

2.8.4.9. Áreas de crecimiento

La expectativa de crecimiento en torno al núcleo urbano de Melilla ha condicionado una dinámica repetida en muchas ciudades, que es el deterioro de los usos no urbanos, la pérdida de diversidad biológica de estas fronteras entre lo urbano y el resto del territorio, que en el caso de Melilla es precisamente el territorio no urbano. Los espacios naturales quedan en espacios residuales, bajo el amparo de áreas no urbanizables de propiedad del Ministerio de Defensa.

Los espacios intersticiales resultantes de la actual configuración urbana de Melilla son áreas donde actualmente el espacio vacío, con usos poco definidos, queda entre lo construido y las vías



de comunicación. La identidad de Melilla queda matizada por la calidad de los espacios en estas áreas y zonas urbanas anexas, ya que la periferia existente actualmente, y las de nueva creación, carecen de espacios para la convivencia, en una sociedad multicultural y con gran diversidad social. La accesibilidad entre estas áreas es limitada y las infraestructuras y mantenimiento de éstas está descompensada.

El nuevo planeamiento debe entender no sólo de los espacios construidos existentes, sino de la utilización de los vacíos existentes, cuyo nuevo planteamiento no debe nacer de la necesidad de crecimiento – cuantitativo, sino de la necesidad de calidad – cualitativo de los espacios construidos existentes. No podemos seguir pensando en crecer sino en crecer con calidad.

Las áreas actualmente ocupadas por el Ministerio de Defensa deben ser utilizadas, debido a su centralidad como las grandes y únicas aliadas a nuestro desarrollo, en donde no cabe equívoco alguno sobre su utilización ya que son escasas y en espacios únicos. Deben ser estos espacios, unidos a los vacíos resultantes de las áreas a proteger y preservar las que nos den el verdadero Modelo Territorial establecido en el apartado 1 anterior.

2.8.4.10. La dinamización de espacios para nuevos usos terciarios cualificados

Se buscará la doble centralidad, apoyando un proyecto de revitalización urbana en el denominado Barrio Industrial (fachada marítima) y espacios aledaños, a partir de la reestructuración urbana para uso turístico complementario, apoyado en el recurso turístico de la playa. En definitiva, se establecerán un mínimo de mezcla de usos urbanos en una operación de potenciación de la centralidad de una zona ahora poco definida y evanescente desde el punto de vista de su identidad funcional y operativa. Las propuestas se asociarán a la localización de usos terciarios de calidad, que propicien la generación de nuevas PYMES para el fomento del empleo, sobre la base de la economía del conocimiento y de la oferta de servicios cualificados para las personas y para las empresas, de la ciudad y de su entorno territorial.

En definitiva, se plantea recuperar a medio y largo plazo el pulso económico y social de la ciudad, aprovechando estratégicamente y con suma delicadeza el diseño de nuevas piezas urbanas en la fachada litoral, desde el sur hasta el norte, siempre atendiendo a las oportunidades que los cambios en las políticas de defensa generarán para la ciudad, liberando nuevos espacios susceptibles de insertarse paulatinamente en el modelo territorial diseñado.

Por lo tanto es necesaria la creación de una nueva área de centralidad enfocada en los usos terciarios, tan ordenados y tan utilizados por la población melillense. La población melillense es terciaria, sin embargo este tipo de calificación del suelo ha sido la olvidada en los planeamientos anteriores. Es el momento perfecto para iniciar la nueva andadura de crecimientos no residenciales sino terciarios, creando nuevas áreas de centralidad que bipolaricen el actual centro evitando así su agotamiento y estableciendo un eje potenciador de sus actividades comerciales: el Barrio Industrial y el eje del Río de Oro deben ser los nuevos caminos de centralidad de Melilla.

2.8.4.11. La definición urbanística de las zonas turísticas

Los planeamientos actuales han olvidado el sector terciario, siendo como hemos dicho el factor principal de nuestra economía, y dentro del sector terciario, el turismo, el gran olvidado del planeamiento.



Debe el mismo planeamiento servir de comienzo de esta nueva forma de pensamiento, en donde el planeamiento, al servicio de los ciudadanos, no olvide su principal recurso: turismo y comercio.

Además de las propuestas de renovación del Barrio Industrial y de todo el frente litoral de la playa para facilitar la renovación terciaria, de ocio y turística; que complementen al uso residencial y de equipamientos, se proponen otras medidas complementarias para relanzar el turismo local, sobre la base de la sostenibilidad y la competitividad, premisas que exigen atender minuciosamente a las capacidades de acogida del medio ambiente en cada zona, pero también a la necesaria identificación y diferenciación del producto turístico de Melilla. En ese sentido, la reordenación de todo el cauce del Río de Oro, desde la cabecera en Melilla hasta la desembocadura plantea una potente oportunidad para cualificar el paisaje de la ciudad, mejorar la calidad de vida de los melillenses y, al tiempo, para diseñar equipamientos específicos que, sobre la base de su adecuada inserción medioambiental, permitan la regeneración de un cauce absolutamente artificializado y ofrezcan oportunidades para potenciar el atractivo turístico de la ciudad: parque de cabecera, instalaciones blandas para ocio y deporte, sendas y paseos, láminas de agua para diferente uso, son opciones que deben ser compatibilizadas con la función de torrente esporádico de fuerte intensidad y con su regulación.

Toda la cornisa acantilada del norte de la ciudad sujeta hoy a usos perentorios pero que hipotecan su futuro, debe ser diseñada hacia el largo plazo como el área de desarrollos urbanos-turísticos de calidad. Sobre la base del respeto al patrimonio natural y al paisaje, esa zona de acantilados propone otra gran oportunidad de futuro, que exige diseños minuciosos, en la microescala, para hacer compatibles usos urbanos y turísticos.

La perspectiva de turismo de cruceros con escala en Melilla y, sobre todo, el turismo norteafricano sirviéndose de Melilla como ciudad puente o escala, de pernoctación y servicios, permite asegurar la potenciación del papel de Melilla, siempre que se mejore, amplíe y diversifique la oferta turística complementaria, con equipamientos básicos (sanidad, seguridad, transporte, comercio) y específicos para el turismo (gastronomía, hotelería, comercios específicos, equipamientos para el ocio, etc.).

2.8.4.12. La cualificación de la función industrial

Pese a que no existe una clara función de industria transformadora, la ciudad ha denominado polígono industrial al área próxima al paso sur de la frontera, con la que se vincula desde el punto de vista funcional. En su mayor parte, las naves construidas tienen más la misión de almacén y venta al por mayor. La imagen desarrollada por la falta de una adecuada política urbanística remite a las clásicas periferias urbanas de muy baja calidad paisajística y limitada funcionalidad.

La renovación de ese espacio resulta fundamental para la nueva economía de la ciudad: los negocios del siglo XXI exigen un escenario físico acorde con los nuevos tiempos. Además, el escenario físico resultante ha de resultar altamente compatible con las nuevas actividades del terciario avanzado y de servicios turísticos de calidad que se proponen para el tramo sur del arco playero de Melilla.

Por todo ello, entre las propuestas del plan general se halla el estudio de la conveniencia del paulatino desplazamiento de las actividades comerciales al menudeo y de almacenamiento hacia



el interior del territorio de Melilla, aprovechando los suelos próximos a las instalaciones aeroportuarias, donde difícilmente tendrán cabida otros usos.

La ciudad tiene una perentoria necesidad de nuevas naves e instalaciones para la función de almacén y, también, para la instalación de la pléyade de talleres de reparación y mantenimiento que configuran el denominado sector industrial de Melilla. La escala urbana del territorio permite la relocalización de esas actividades en el interior, liberando los suelos del frente marítimo y del centro de la ciudad. El escaso suelo existente ha de inventariarse y orientarse hacia las funciones para las que esté más cualificado, conforme con el modelo social y económico de futuro.

El área industrial de Melilla, representada principalmente por el polígono industrial del sur de la ciudad, corre el riesgo de ser una decepcionante periferia industrial propia de zonas vulnerables a raíz de su conexión funcional anárquica con la frontera. La renovación de este espacio tiene que completarse con el aumento de oferta de parcelas y naves proporcionadas a la demanda existente (tipo de industria de talleres y comercio mayorista) la agrupación en éste de todo el tejido industrial disperso por el territorio melillense que se localiza principalmente al oeste del aeropuerto y en la cabecera melillense del Río de Oro. La consecución de estos objetivos logrará fomentar el uso industrial además de liberar suelo.

2.8.4.13. Áreas residenciales

Por lo dicho en epígrafes anteriores, el desarrollo residencial de la ciudad está cubierto con exceso, con los actuales espacios previstos, por lo que es necesaria una nueva visión desde el nuevo planeamiento con el fin de un cambio de calificación de suelo para paliar los déficits existentes en detrimento del exceso residencial.

El crecimiento para el 2023 con 95.000 habitantes está cubierto con la capacidad de 5.750 viviendas, superior a la actual capacidad prevista por el planeamiento.

2.8.4.14. La mejora de la accesibilidad y de la conectividad con la Península y con Europa

El uso turístico, siendo un valor potencial en Melilla y un valor muy importante dentro de la economía española, es una actividad que tiene poco reflejo territorial en Melilla a excepción de la zona portuaria deportiva y de playas complementadas por el recurso patrimonial del ámbito de Melilla La Vieja y le centro urbano modernista.

La reserva de suelo para la ampliación aeroportuaria se enfoca desde el PGM como una medida de previsión, pero también de oportunidad ante la posibilidad de que la accesibilidad a la ciudad autónoma desde cualquier punto de Europa facilite la relación turística y socioeconómica. Se trata de una de las operaciones urbanas de mayor calado estratégico. La ampliación y mejora de las instalaciones del aeropuerto supondrán, por un lado, una mejora de la accesibilidad en tiempo y en economía a Melilla desde cualquier parte del Mundo. A la vez, la mejora del escenario físico que propone el nuevo plan general permitirá el desarrollo de la oferta complementaria y de las empresas turísticas que potenciarán la conectividad de Melilla en el imaginario de todo el Mundo: no sólo se debe trabajar en “la posibilidad de acceder” a Melilla, sino también en “el deseo de acceder” a Melilla.

Para ello, el plan general ha de atender a la implantación de medidas parciales y sectoriales que mejoren la calidad territorial, urbanística y ambiental del espacio melillense en la búsqueda de la



revitalización de los aspectos sociales, económicos y ambientales, sobre la base de la renovación del tejido físico.

2.8.4.15. La atención a las demandas ciudadanas: nuevos espacios públicos para el encuentro y la relación social

Las actuaciones para la recuperación y potenciación de espacios públicos se centrarán en estrategias basadas en la actuación sobre ejes y puntos estratégicos que permitan crear corredores de revitalización, itinerarios con un efecto expansivo de reactivación urbana y territorial y que proporcionen mayores índices de calidad urbanística, socioeconómica y ambiental. Se tendrá especial interés en la creación de equipamientos y espacios públicos en las áreas intersticiales que actualmente ha dejado el espacio urbano (muchas de ellas entorno al Río de Oro) para lograr el equilibrio y equidad urbanística y territorial mediante la dotación de estas áreas urbanas.

Se favorecerá la mezcla de usos compatibles tanto en los nuevos desarrollos como en la ciudad existente, se recuperará las zonas vulnerables y barrios en crisis social y ambiental a través de esta medida, se concebirá el espacio público como eje vertebrador de la ciudad, liberándolo de su función preferente al servicio del vehículo privado, para convertirlo en espacio de la convivencia, del ocio, del ejercicio, del intercambio y de otros múltiples usos.

2.8.4.16. Modelo social y modelo urbano

La identidad de Melilla queda afectada por la calidad de algunos espacios urbanos y de la periferia. En determinados ámbitos son insuficientes los espacios urbanos diseñados específicamente para la convivencia, el disfrute por el encuentro y para la relación social. Tales aspectos parecen fundamentales en una sociedad multicultural y con gran diversidad social como es la melillense, donde se debe promover, desde la configuración y diseño de la ciudad, el encuentro entre las culturas y las etnias. Por el contrario, la ausencia de un modelo urbano condiciona el adecuado desarrollo del modelo social pluricultural, donde la transversalidad se imponga a la ghettización, al aislamiento en comunidades cerradas y a la marginalidad. En el presente, la accesibilidad entre áreas sociales es limitada y las infraestructuras y equipamientos para el encuentro son escasas y están mal repartidas y, aún, a veces descompensadas.

La accesibilidad a servicios y bienes por parte de la ciudadanía se ha de contemplar en unidades menores dentro del núcleo urbano de Melilla, es decir, entre distritos y barrios. La asistencia sanitaria, la educación, el comercio, el ocio, etc.; no tienen pautas de accesibilidad óptima cuando están a más de 15 minutos andando o de 300 metros de distancia se consideran fuera de cualquier ética de accesibilidad lógica. La corrección de estas deficiencias permitirá que la accesibilidad dentro de estos parámetros de espacio y tiempo denote un modelo urbano imperante de signo compacto.

En conclusión, se recreará una red de espacios públicos a partir de los existentes y de la mejora de la calidad en todos los barrios de Melilla.



2.8.4.17. La necesaria renovación del escenario para el comercio minorista

En Melilla, la función comercial de mayor calidad se concentra en las calles del Ensanche modernista, constituyendo un remedo de Centro Comercial Abierto, que debe potenciarse para que desarrolle realmente esa funcionalidad, con su potente atractivo. Recientemente se ha inaugurado el primer centro comercial “cerrado” de gran superficie, como respuesta a la estructura económica heredada, basada mayoritariamente en el comercio minorista y, en menor medida, el mayorista, que constituye una verdadera cultura específica del melillense.

Los demás usos terciarios, más banales u ordinarios –frente al comercio más “extra-ordinario” del Ensanche- quedan dispersos en la trama urbana, sin que se pergeñe ninguna clara estructura. Se trata, en la práctica, de una dispersión clásica de pequeños comercios de barrio y, aún de manzana.

Desde el nuevo plan general se plantea, como hipótesis de trabajo, el desarrollo de una doble centralidad urbana y comercial, en la que, por un lado, se auspiciará el desarrollo de los programas típicos de los centros comerciales abiertos, como estructura urbana de gran éxito social y económico, donde tienen cabida las nuevas fórmulas comerciales que vinculan ocio y compras. El programa urbanístico se complementa con la renovación de la estructura turística, fruto de la renovación del Barrio Industrial y espacios aledaños. En definitiva, se establecerán unas propuestas de mezcla de usos compatibles en el reducido escenario urbanos de la ciudad de Melilla, que exige, para ello, una cuidada renovación de algunas de sus partes. En el periodo 2013-2020, se han realizado actuaciones comerciales de importancia en el Ensanche y en el Barrio Industrial siguiendo los criterios expuestos en el documento expuesto al público.

2.8.5. Previsiones globales de la población y por grupos significativos con relación a la estructura urbana

Estas características fueron descritas en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.

2.8.6. Tendencias de la demandas con incidencia territorial

Estas características fueron descritas en documento de la memoria del “Documento Previo: Información, análisis y diagnóstico” dentro del documento de “Análisis y Diagnóstico” del P.G.M.O. de Melilla.



2.9. CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO

En el INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, que forma parte del presente Plan General, concretamente en el apartado dedicado al Cambio Climático, Calidad del Aire y a los Compromisos de reducción de huella de carbono e hídrica, se refleja la información sistematizada de los principales parámetros informativos relativos a dichos aspectos del territorio de la ciudad autónoma de Melilla.

A continuación se transcriben los aspectos más relevantes de lo que en dicho Informe de Sostenibilidad Ambiental se refleja.

2.9.1. Calidad del Aire

Se distinguen tres fuentes principales de emisiones:

- Tráfico Rodado;
- Planta Incineradora y
- Central Eléctrica

Según refleja el Informe de Sostenibilidad Ambiental, no se superan los límites establecidos por la legislación de aplicación en ningún caso.

Respecto a la inmisión refleja que Melilla no dispone de estaciones fijas ni permanentes para medir la calidad del aire, si bien se realizan Campañas de Medición puntuales con medios e instrumentación propia del Ministerio de Medio Ambiente.

Como conclusiones de la última Campaña cabe destacar que:

- Durante el periodo en el que se ha llevado a cabo la campaña, se ha superado el valor límite diario de PM10 (50 µg/m³) en un total de 15 ocasiones.
- Las concentraciones medias no resultan representativas de la media anual ya que se precisan, de al menos, el 90 % de los valores medios diarios en un año para su cálculo.
- Todos estos datos hay que analizarlos con cautela ya que el año 2021 presentó unas características especiales, debido a las medidas de prevención y control implantadas para el control de la transmisión del virus COVID.

2.9.2. Compromisos de reducción de huella de carbono e hídrica

Como bien refleja el Informe de Sostenibilidad Ambiental el pasado 29 de octubre de 2019, el pleno de la Excelentísima Asamblea de Melilla, aprobó por la Declaración de Emergencia Climática de la Ciudad Autónoma de Melilla, donde se establecen, entre otros, diferentes compromisos en relación con la reducción de la huella de carbono e hídrica, la reducción de gases de efecto invernadero, propiciar la disminución del uso de combustibles fósiles, apuesta por las energías 100% renovables, etc.

Nos remitimos al citado Estudio de Sostenibilidad Ambiental donde se desarrolla pormenorizadamente lo anteriormente expuesto.



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

a) El modelo territorial propuesto

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

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

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

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

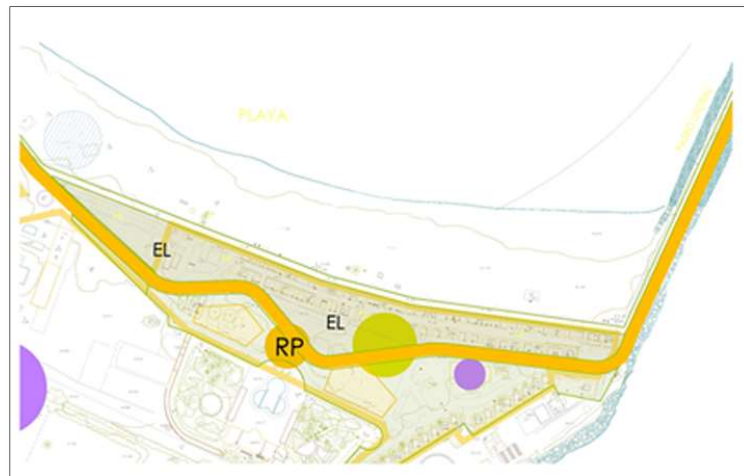
La frontera, entendida, no como una línea virtual que divide dos espacios administrativos, sino como un territorio definido que ocupa posición y superficie sobre el cual las actuaciones quedan limitadas artificialmente por determinaciones, no de carácter medioambiental ni urbanístico, sino político y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

La Costa, en donde podríamos incluir igualmente el puerto, con una línea perfectamente definida de gran belleza y potencial con una normativa, la de costas y la de puertos de carácter sectorial, que son independientes de la natural fisonomía de la ciudad de Melilla. Siguiendo con este modelo Territorial, y por lo que afecta a la línea de Costa, el Modelo Territorial permite que en el desarrollo del Plan General se puedan reconvertir y recuperar para otros usos públicos compatibles con la normativa sectorial determinados espacios, para posibilitar la apertura al mar de la Ciudad, entre los que podríamos destacar los siguientes:

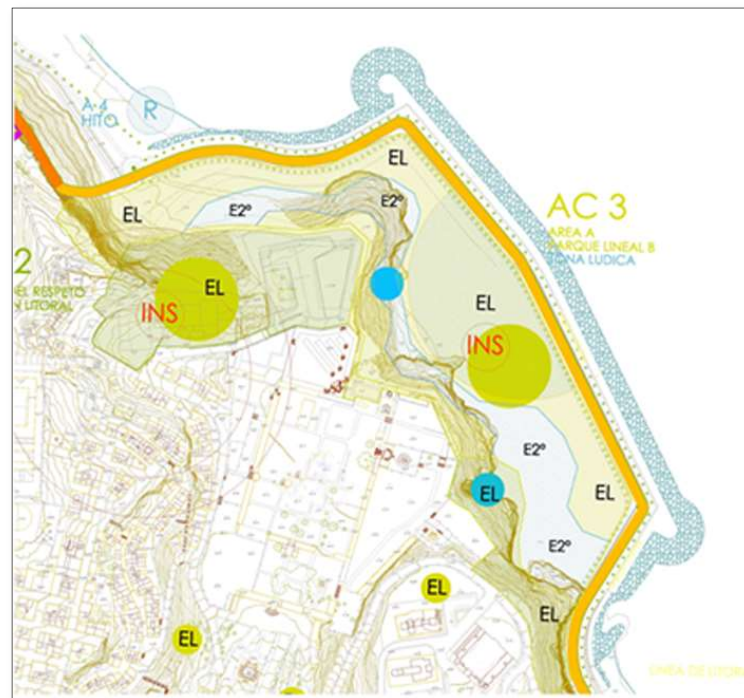
- El final del Paseo Marítimo, donde se ubican actualmente las conocidas como Casetas de la Hípica, y cuyo ámbito, una vez delimitado definitivamente el dominio público

marítimo-terrestre, se podrá recuperar para el uso público, con un gran parque abierto al mar.

- El actual vertedero de escombros ubicado en el nuevo Paseo Marítimo de Horcas Coloradas, cuyo tratamiento, una vez finalizado el uso actual, debe permitir dotar a ese nuevo espacio de un parque, compatible con su condición de zona marítimo terrestre.
- La actual ubicación de Endesa en la Zona de Servicio del Puerto de Melilla, colindante con la Plaza de España, debe transformarse en un futuro, una vez se produzca el traslado de las instalaciones actuales, como una nueva zona que permita la apertura al mar de este espacio de la Ciudad.



Propuesta gráfica no vinculante Paseo Marítimo Casetas de la Hípica



Propuesta gráfica no vinculante Paseo Marítimo Horcas Coloradas



El conjunto de espacios libres deberá articularse mediante un sistema de corredores verdes que con carácter orientativo se señalan en el Plano que se inserta a continuación teniéndose en cuenta en cada actuación tanto de ordenación como de urbanización que se realice sobre dichos espacios su función de articulación de los distintos espacios libres con que cuenta la Ciudad, tanto urbanos como periurbanos.



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



reducido del término municipal: 12 km², y por supuesto el Camino de Carros que define el “non plus ultra” del territorio melillense susceptible de transformación.

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

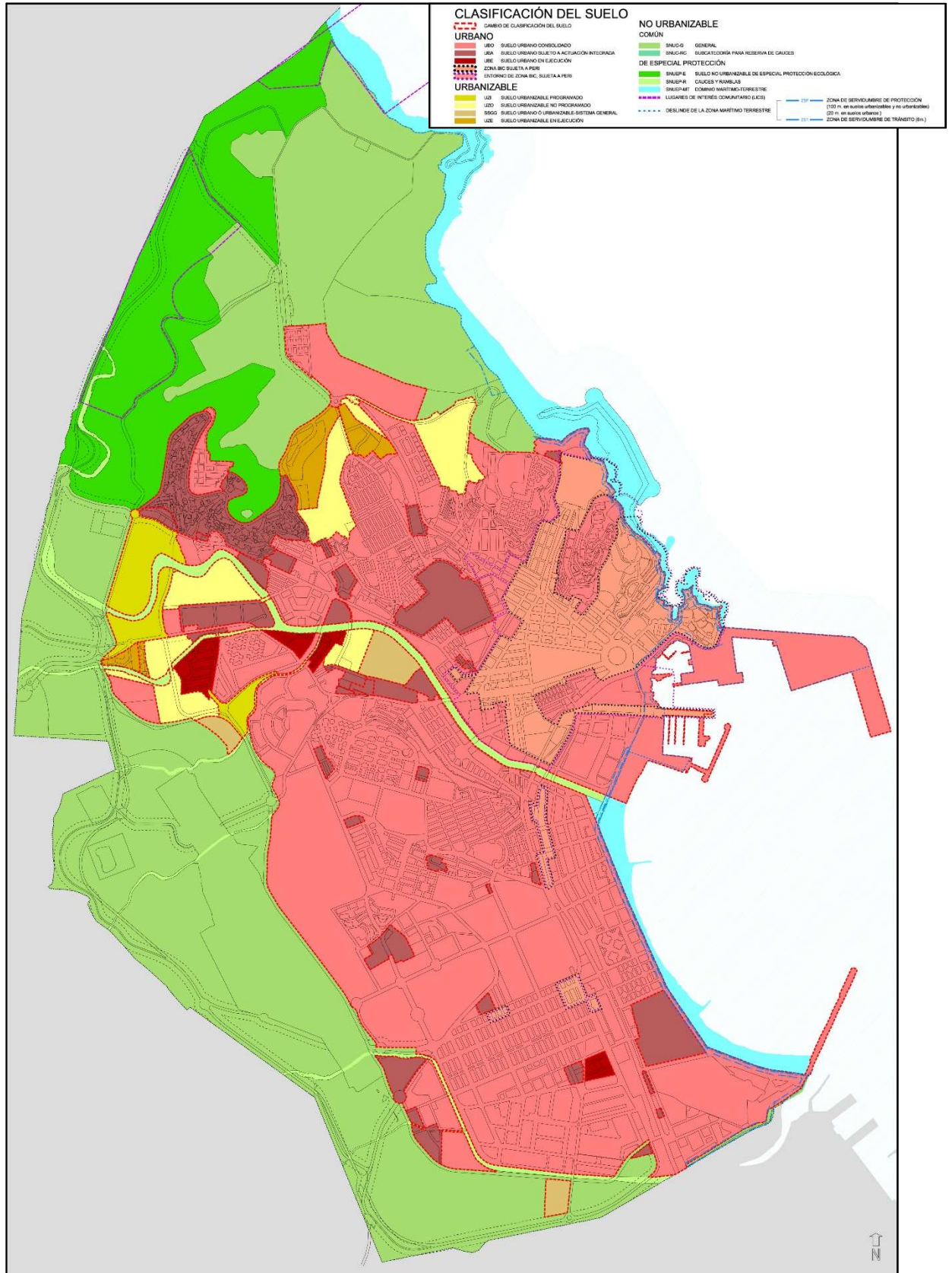
Por último, y si bien no se trata de uno de los límites con el mismo carácter de los enumerados anteriormente, los espacios Naturales Protegidos y los hábitats de interés por su valor ecológico-paisajístico forman otro de los condicionantes básicos del urbanismo sostenible: el paisaje natural de los Pinares de Rostrogordo, los acantilados de Agadú, y el barranco del río Nano, estos dos últimos propuestos como Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), para su inclusión en la Red Europea Natura 2000, y por último el río del Oro, como elemento estructurante de la ciudad, y de riesgo para ella, lo que obliga a su consideración en un doble nivel, el de servir de elemento vertebrador, y al mismo tiempo en donde es necesario realizar las obras que eviten las inundaciones provocadas en los últimos años.

Por lo dicho anteriormente, las áreas de crecimiento en la propuesta de ordenación debemos enfocarlas en un doble sentido, los cambios de uso de las actuales áreas de Defensa, en el sentido que se apunta en las normas del presente Plan con respecto a los Acuartelamientos en el entorno del Nuevo Hospital Militar, y los crecimientos propiamente dichos; es decir, las nuevas actuaciones por cambio de uso en las áreas consolidadas y los nuevos suelos "urbanizables", siempre teniendo en cuenta el modelo de ciudad compacta que inspira, tanto esta revisión, como las nuevas exigencias del desarrollo sostenible.

En las actuaciones sobre áreas de Defensa se destaca las que se realizan, según los convenios suscritos, sobre el Cuartel de Santiago, el de Gabriel de Morales (automovilismo) y Primo de Rivera, y por último, las que se sitúan al este del Parque Forestal Juan Carlos I, sobre los Acuartelamientos existentes: Capitán Arenas, Pedro de Estopiñan y Virués (núcleo A), Pedro de Estopiñan y Virués (núcleo B) y Capitán De La Paz Orduña, cuyo desarrollo será sobre las Bases recogidas en las Normas Urbanísticas y se concreten en los posibles convenios que en el futuro se acuerden.

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

CLASIFICACION DEL SUELO	SUPERFICIES m ²	%
SUELO URBANO	6.029.263,43	44,45
SUELO URBANIZABLE	737.150,75	5,43
SUELO NO URBANIZABLE	6.798.666,92	50,12
Suelo no urbanizable de especial protección	1.932.122,87	14,24
Ecológico	1.111.795,62	
Dominio marítimo terrestre	557.266,65	
Cauces y ramblas	263.060,60	
Suelo no urbanizable común	4.866.544,05	35,88
Suelo no urbanizable común general	4.866.544,05	
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	13.565.081,10	100,00





Respecto a los nuevos suelos urbanizables, para el **Modelo Territorial**, se plantean 7 sectores a los que hay que unir aquellas que en la actualidad se encuentran en tramitación del plan vigente tanto los sectores de suelo urbanizable en ejecución (UZE) como las actuaciones en suelo urbano en ejecución (UBE), como son los sectores 7.1. y 7.2., S.3., S.01, S.05, U-40, U-12, y U-15.

Este conjunto plantea una capacidad de aproximadamente 3.657 viviendas y un incremento de población 27.216 habitantes, que unido al actual suelo urbano y a los desarrollos propuestos en el plan tiene una capacidad poblacional de 98.699 habitantes, que unido a los incrementos posibles, conforme a la normativa de aplicación, sobre el suelo urbano consolidado, la capacidad prevista en el Modelo Territorial “definitivo” podría llegar hasta algo más de 100.000 habitantes en el conjunto de la Ciudad.

La primera conclusión es, la innecesidad de todo este suelo en activo para el próximo Plan General por lo que los sectores urbanizables residenciales deberían desvincularse del Plan General en trámite, así como la inclusión del uno polígono industrial como la alternativa industrial de la ciudad.





b) Los Sistemas Generales

b.1) Antecedentes

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

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

N. 130. Sistema General de comunicaciones.

a) *Son elementos de sistema general, con independencia de la clase de suelo por el que transcurren el viario señalado como tal por el P.G.O.U. por comunicar los distintos Barrios, la Ciudad con los puestos fronterizos y elementos singulares del Municipio (tal como Aeropuerto, Puertos, etc.), la Circunvalación de la Ciudad, etc. Estos elementos son existentes o propuestos por el P.G.O.U.*

b) *El esquema de carreteras y elementos de comunicación de sistema general que atraviesa el municipio es el siguiente:*

- *Circunvalación de Melilla.*
- *Carretera de Hidúm.*
- *Carretera de Farkhana.*
- *Carretera de Nador y su desdoblamiento.*
- *Carretera al fuerte de Rostrogordo y Punta de Rostrogordo.*
- *Carretera de Cabrerizas-Reina Regente.*
- *Carretera al Aeropuerto y enlace con Ctra de Yazinen (Ctra. Hardúm).*
- *Eje Norte-Centro:*
 - * *Prolongación Ctra. de Tres Forcas.*
 - * *C/México.*
 - * *C/Infantería.*
 - * *C/Juan Lanuza.*
 - * *C/Sor Alegría.*
 - * *Avda. Reyes Católicos.*
 - * *C/Lope de Vega.*
 - * *C/Cardenal Cisneros.*
 - * *C/García Cabrelles.*
- *Eje Noroeste-Centro:*
 - * *Prolongación Ctra. de Hidúm.*
 - * *C/Ibáñez Marín.*
 - * *C/C. Ramírez de Arellano.*
 - * *Avda. Reyes Católicos.*
 - * *Duplete: C/Gral. Marina, C/Gral. O'Donnell.*
- *Eje Oeste-Centro:*
 - * *Prolongación Ctra. de Farkhana.*
 - * *Cuesta de la Normal.*
 - * *Plaza de Martín de Córdoba.*
 - * *Puente del Tesorillo.*



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

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

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

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

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



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

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

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

N. 134. Otros elementos de sistema general.

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

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

b.2) Propuesta de Sistemas Generales

La propuesta de este Plan General Municipal de Ordenación 2020 establece como Sistemas Generales los definidos en el esquema siguiente y que se definen:



b.3) Sistema General de Zona Verde

Se incluyen como Sistema General de zona verde:

SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES	
Pinares de Rostrogordo	1.077.630,36 m ²
Parque Forestal Juan Carlos I	103.125,95 m ²
Parque Hernández	39.585,59 m ²
Parque Ferial	25.080,63 m ²
Parque Lobera	32.079,22 m ²
Plaza de España	6.025,55 m ²
Plaza de las Cuatro Culturas	7.716,90 m ²
UBA-08	877,00 m ²
UBA-09	6.508,72 m ²
UZE-01 y UZE-02	40.911,63 m ²
UZO-02	10.504,00 m ²
UZO-03	215,80 m ²
Parque Tiro Nacional	8.917,40 m ²
UZO-05 Parque Cívico	20.799,51 m ²
SSGG 3 Parque Central	48.805,50 m ²
Parque Cuartel de Santiago	21.000,00 m ²
TOTAL	1.449.783,76 m²

Estándar: 15,4 m²/s/hab. para el Plan General año 2030

b.4) Sistema General de Equipamientos

Se incluyen los siguientes equipamientos:

a) Áreas de Defensa:

Acuartelamiento Millán Astray	277.306,63 m ²
Acuartelamiento Capitán de la Paz Orduña	115.422,20 m ²
Polvorín de las Horcas Coloradas	499.188,47 m ²
Gran Base Alfonso XIII	324.729,10 m ²
Hipódromo	104.319,71 m ²
Destacamento F.A.M.E.T. Melilla	17.032,20 m ²
Cuartel General de la Comandancia General de Melilla	2.284,56 m ²
Acuartelamiento Pedro de Estopiñán (núcleos A y B)	156.462,60 m ²

b) Infraestructuras urbanas:

Cementerio Purísima	56.232,79 m ²
Cementerio Musulmán	20.100,00 m ²
Centro Penitenciario	21.189,70 m ²
Vertedero	96.311,75 m ²
Depuradora	18.610,26 m ²
Desaladora	8.425,00 m ²
Incineradora	21.016,88 m ²
Depósitos	96.934,35 m ²
Pasos fronterizos	20.494,91 m ²



c) Equipamientos:

Hospital Comarcal	11.783,00 m ²
Hospital Cívico Militar	42.950,15 m ²
Universidad	13.695,90 m ²
Área Deportiva Sur (SSGG-2)	20.000,00 m ²
Campo de Fútbol y Atletismo	42.916,47 m ²
Parque de Bomberos	3.370,00 m ²
Campo Ciudad del Fútbol	28.533,70 m ²
Campo de Golf	169.729,90 m ²
SSGG-1 Golf	17.394,65 m ²
Centro Reforma de Menores	12.499,65 m ²
CETI Melilla	20.391,00 m ²

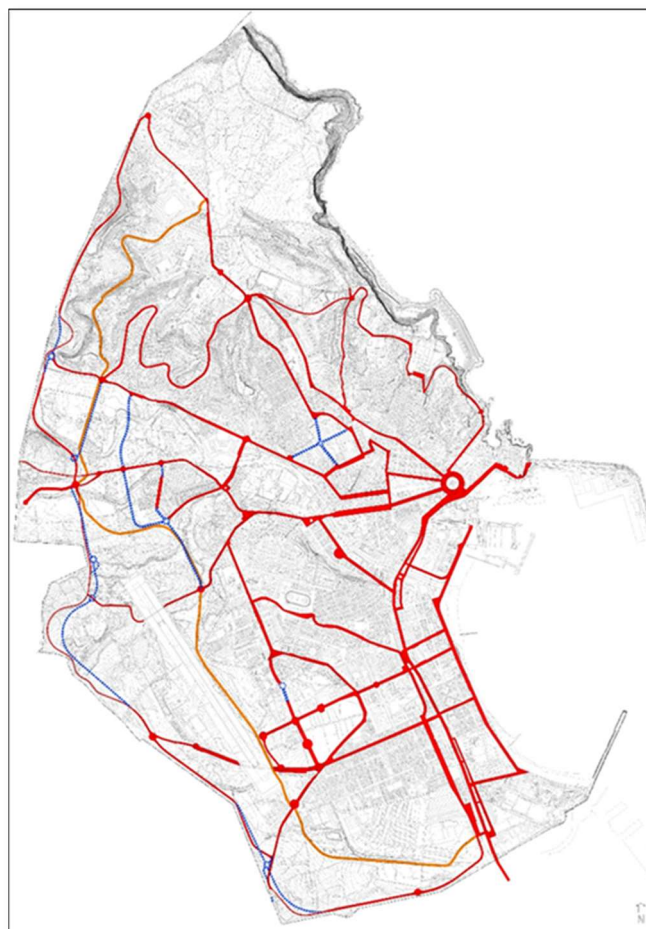
d)

Aeropuerto	496.332.60 m ²
------------	---------------------------

e)

Puerto	331.752.83 m ²
--------	---------------------------

b.5) Sistema General Viario



RED VIARIA
■ SISTEMA GENERAL
■ SISTEMA VIARIO PROPUESTO
■ CAMINO DE CARROS (16 m.)



c) Situaciones Básicas del Suelo

El suelo urbanizado y el suelo rural. Las situaciones básicas del suelo, vienen definidas en el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 que establece en sus apartados 2 y 3 que dicen:

2. *Está en la situación de suelo rural:*

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

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

3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

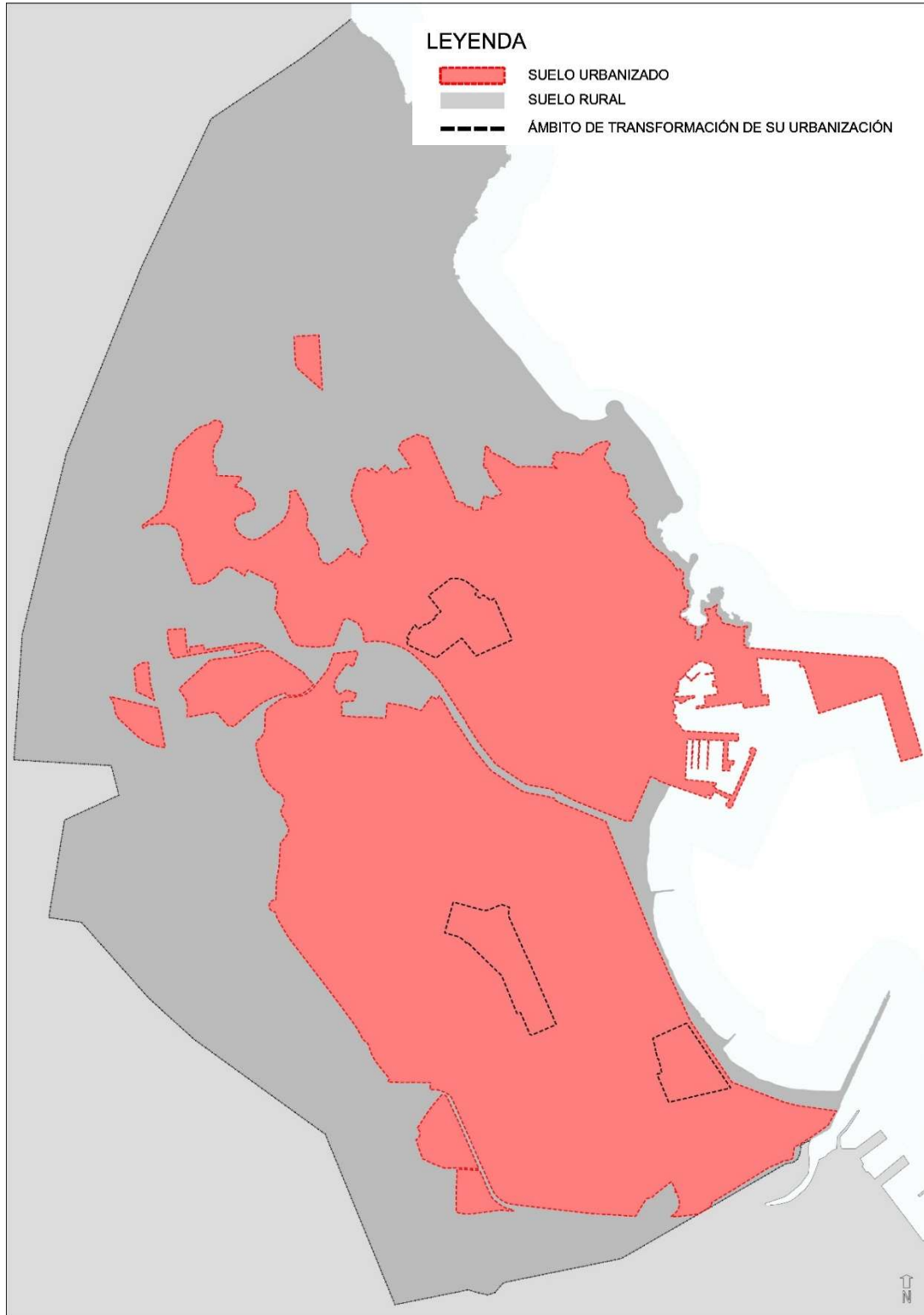
c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

Las superficies correspondientes son:

Situación Basica de suelo	Superf. Ha.	%
Suelo Urbanizado	643,18	47,41
Suelo Rural	713,33	52,59
	1.356,51	



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

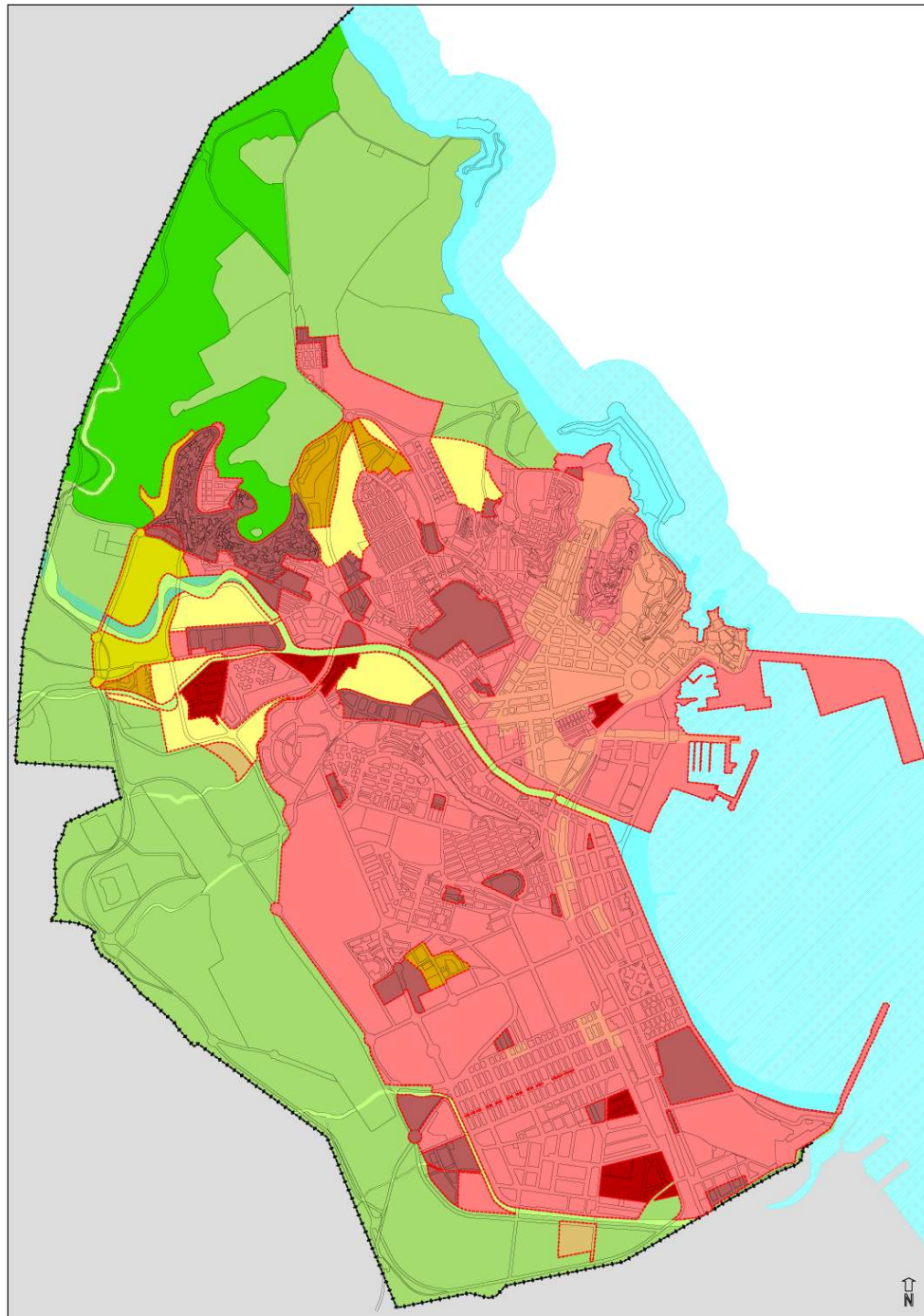




d) Alternativas y propuestas

Durante el periodo de Avance se propusieron dos alternativas de desarrollo, en función de las consideraciones citadas para los suelos urbanizables, admitiendo que las actuaciones sobre suelos urbanos y sobre suelos urbanizables en ejecución son prioritarias, por lo que el resto se pueden desarrollar temporalmente en el Plan de forma diversa.

Durante el periodo de exposición pública del documento aprobado inicialmente se optó por una de las alternativas con los ajustes y determinaciones que con las sugerencias fueron incorporadas al modelo y cuyas características se expresan a continuación:





Las superficies del documento aprobado inicialmente fueron:

		superficie m2	zona de ordenación	uso	total viviendas	
s u e l o u r b a n o	UBO	CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA	5.737.117,75	UBO	residencial	17.926
	TOTAL UBO		5.737.117,75			17.926
	UBA-1	CABRERIZAS ALTAS	8.987,80	MC	residencial	112
	UBA-2	REINA REGENTE	205.441,61	MC	residencial	0
	UBA-3	CARRETERA DE HIDUM-1	11.031,90	MC	residencial	138
	UBA-4	CARRETERA DE HIDUM-2	27.322,10	MC	residencial	184
	UBA-5	ACERA DEL NEGRETE	14.691,80	MC	residencial	253
	UBA-6	PATIO VERA	14.750,00	MC	residencial	322
	UBA-7	CUESTA LA VIÑA	11.111,30	MC	residencial	151
	UBA-8	BARRIO HEBREO	4.838,25	MC	residencial	69
	UBA-9	CARRETERA DE FARKHANA	50.404,40	EA	residencial	185
	UBA-10	PLAZA DE LAS PALMERAS	10.490,00	MC	residencial	88
	UBA-11	SANTIAGO	106.906,90	MC	residencial	1.100
	UBA-12	CALLEJÓN DE LA MARINA	58.876,00	EA-MC	residencial	496
	UBA-13	CALLE CONSTANCIA	4.332,85	MC	residencial	79
	UBA-14	ALFONSO XIII	6.977,30	MC	residencial	56
	UBA-15	CALLE JAPÓN	5.830,00	MC	residencial	149
	UBA-16	PARQUE LA ESPIGUERA	16.870,90	MC	residencial	135
	UBA-17	MARQUES DE MONTEMAR	1.208,70	zona verde	dotacional	
	UBA-18	HUERTA CARRILLO NA VARRO	34.030,10	EA	residencial	226
	UBA-19	CALLE CATALUÑA	5.463,65	MC	residencial	130
	UBA-20	HARDU	25.468,00	TER	terciario	
	UBA-21	INFANTAS	2.445,00	red viaria	dotacional	
	UBA-22	MOHAMED AMAR	28.368,14	IND	industrial	
	UBA-23	BARRIO CHINO	15.145,36	IND	industrial	
	UBA-24	CALLE ARAGÓN	7.850,56	MC	residencial	187
	UBA-25	PRIMO DE RIVERA	79.286,38	MC	res-terciario	469
	UBA-26	AVENIDA DE EUROPA	2.389,10	TER	terciario	
	UBA-27	VÍA FRANCESA	12.342,32	TER	terciario	
	UBA-28	HERMANOS TRONCOSO	3.112,26	MC	residencial	25
	UBA-29	COVA DONGA	3.673,65	TER	terciario	
	UBA-30	INCINERADORA	3.229,05	equipamiento	dotacional	
	SSGG-1	DEPORTIVO SUR	20.000,00	equipamiento	dotacional	
TOTAL UBA		802.875,38			4.553	
UBE-1	ISLA TALLERES	11.709,10	MC	residencial	325	
UBE-2	JARDINES DEL MAR	14.913,10	EA	residencial	47	
UBE-3	VALENZUELA	57.710,46	IND	industrial		
UBE-4	FARKHANA	20.412,50	EA	residencial	150	
UBE-5	UE-38	3.346,00	MC	residencial	23	
UBE-6	AZNALMARA	14.319,40	EA	residencial	68	
UBE-7	LA QUINTA	41.387,56	EA	residencial	105	
SSGG-1	DEPORTIVO SUR	6.165,80	equipamiento	dotacional		
TOTAL UBE		169.963,92			718	
TOTAL URBANO		6.709.957,05			23.197	

		superficie m2	zona de ordenación	uso	total viviendas	
u r b s a u n e i l z o a b l e	UZO-1	RÍO DE ORO	67.140,10	EA	residencial	383
	UZO-2	CABRERIZAS BAJAS	88.571,50	EA	residencial	403
	UZO-3	VICENTE MAESO	67.701,27	EA	residencial	386
	UZO-4	ARROYO FARKHANA	116.786,48	EA	residencial	666
	UZO-5	PARQUE CÍVICO	74.482,70	EA	residencial	354
	TOTAL UZO		414.682,05			2.191
	UZI-1	VIA LÁCTEA	164.000,00	IN	industrial	0
	UZI-2	CONSTELACIONES	21.682,00	MC	residencial	66
	TOTAL UZI		185.682,00			66
	UZE-1	BARRANCO DE CABRERIZAS	77.999,00	EA	residencial	315
	UZE-2	ROSTROGORDO	33.123,15	EA	residencial	174
	UZE-3	S-11	33.603,85	MC-VU	residencial	113
	UZE-4	S-7,1-7,2	20.285,30	MC-VU-EA	residencial	60
	TOTAL UZE		165.011,30			662
	SSGG-1	GOLF	17.461,40	equipamiento	dotacional	
	TOTAL SSGG		17.461,40			0
	TOTAL URBANIZABLE		782.836,75			2.919
	TOTAL		7.492.793,80			26.116



Las superficies de la clasificación del suelo del documento aprobado inicialmente fueron:

	m ²	%
SUELO NO URBANIZABLE	6.072.287,30	44,76
Suelo no urbanizable de especial protección	1.907.128,44	14,06
Ecológico	1.090.075,00	
Dominio marítimo terrestre	557.500,16	
Cauces y ramblas	259.553,28	
Suelo no urbanizable común	4.165.158,86	30,71
Suelo no urbanizable común subcategoría para reserva de cauces	44.573,90	
Suelo no urbanizable común general	4.120.584,96	
SUELO URBANIZABLE	782.836,75	5,77
Urbanizable en ejecución (UZE)	165.011,30	
Urbanizable programado (UZI)	185.682,00	
Urbanizable no programado (UZO)	414.682,05	
Urbanizable Sistema General (SSGG)	17.461,40	
SUELO URBANO	6.709.957,05	49,46
Consolidado (UBO)	5.737.117,75	
En ejecución (UBE) incluidos sistemas adscritos	169.963,92	
Sujeto a actuación integrada (UBA) incluidos sistemas adscritos	802.875,38	
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	13.565.081,10	100,00

Conclusiones

De la exposición pública del Avance, las sugerencias presentadas en cuanto a las alternativas impuestas fueron diversas en función de la afección personal que en cada caso incidía sobre el propietario de suelo, por lo que no se pueden deducir vectores de crecimiento claros.

Las alternativas del Avance superaron el llamado “camino de carros” tras las conversaciones iniciales con Defensa, y siguiendo los criterios por ella establecidos. Sin embargo, tras la exposición pública del avance, Defensa mantuvo la no superación del camino de carros, por lo que algunas expectativas se truncaron, y fundamentalmente las referidas a las actuaciones industriales.

Por lo tanto, si bien el Modelo como tal supera el ámbito del camino de carros ha de entenderse como un “posible” proyecto de futuro, teniendo en consideración dos aspectos: a) la limitación y el tamaño del ámbito de la actuación y b) la no implicación de un tamaño poblacional determinado.

El administrado, en este sentido, entiende que los argumentos esgrimidos para la Defensa Nacional tienen carácter vinculante y el Plan General debe adaptarse a ellos. El Modelo, como documento urbanístico no vinculante proponía una idea de ciudad global, toda vez que algún día puede superarse con la actuación urbanística, sin perjuicio de la defensa nacional, el citado camino de carros.

Por ende, tanto el documento aprobado inicialmente como el propuesto para su aprobación provisional mantienen el mismo criterio, ajustándose únicamente este último a las alegaciones estimadas y a los informes sectoriales correspondientes, no variando las determinaciones fundamentales del Modelo Territorial inicial.



e) La ordenación del Suelo Urbano

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

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

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

El suelo urbano sujeto a unidades de actuación (UBA), conforme al art. 117.3 LS76 ha sido objeto de numerosas alegaciones durante el periodo de exposición pública, así como por el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial, habiéndose realizado ajustes por este motivo en más del 70% de las unidades: Han desaparecido siete unidades (Cabrerizas Altas, Acera del Negrete, Infantas, Barrio Hebreo, Parque de la Espiguera, Marqués de Montemar y Vía Francesa, esta última ha pasado a tratarse como suelo urbano ejecutado, al igual que la UBE 3 “Valenzuela” (UBO)), dos unidades se han subdividido, una en tres: Callejón de la Marina (Callejón de la Marina 1 y 2 y Huerta Pimentel) y otra en dos: Calle Constancia (c/ Constancia y C/ Ahorro), y se han incorporado siete nuevas actuaciones: Farkhana, Jorge Manrique, Juan Sebastián Elcano, c/ Libra, La Plaza, c/ la Cal y Villalba, cuya justificación proviene de las alegaciones estimadas y cuya función territorial se expresa en la correspondiente ficha y por situaciones de hecho. En resumen, se ha pasado de una superficie inicial de 782.875 m² a 693.461,23 m².



Se han determinado las siguientes unidades de actuación:

Nº	UBA	SUP. BRUTA
UBA 1	CALLE LA CAL	3.908,00
UBA 2	REINA REGENTE	203.458,25
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	11.031,90
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	12.590,47
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	11.048,80
UBA 6	PATIO VERA	12.886,00
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	10.810,60
UBA 8	FARKHANA	4.886,10
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	50.580,35
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	11.630,45
UBA 11	SANTIAGO	106.906,90
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	17.031,95
UBA 13	CALLE AHORRO	1.692,00
UBA 14	ALFONSO XIII	6.977,30
UBA 15	CALLE JAPÓN	5.716,65
UBA 16	LA PLAZA	2.335,65
UBA 17	MOHAMED AMAR	4.636,90
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	27.900,00
UBA 19	CALLE CATALUÑA	5.463,65
UBA 20	HARDU	28.050,30
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	2.017,85
UBA 22	BARRIO CHINO	17.057,77
UBA 23	CALLE ARAGÓN	7.656,50
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	79.286,38
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	3.635,80
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	3.957,40
UBA 27	COVADONGA	3.673,65
UBA 28	INCINERADORA	3.229,05
UBA 29	JORGE MANRIQUE	3.654,70
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	5.501,15
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	9.471,00
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	12.489,00
UBA 33	CALLE LIBRA	1.687,42
UBA 34	VILLALBA	3.198,90
		696.058,79

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

e.1) Sobre los barrios de Cabrerizas, Reina Regente y Libertad.

Se pretende el mantenimiento de su actual volumetría y densidad sin incremento de esta, planteando actuaciones de dotación que palien su déficit de equipamiento, zonas verdes y aparcamiento fundamentalmente, así como una mejor y mayor conectividad de estos barrios.

e.2.) Sobre las actuaciones en el Cuartel de Santiago y Gabriel de Morales, como pieza clave en la articulación de los barrios de Cabrerizas, Centro (Héroes de España, Concepción Arenal),



con el río de Oro y la Ctra. de Hidúm. Al mismo tiempo deben dotar de zona verde y equipamiento a la unidad y complementar los de la zona.

Esta pieza urbana no puede entenderse aisladamente sino con los barrios citados anteriormente y también como centro estratégico en la ciudad, que con el río de Oro y el Parque Cívico determinarán la nueva área de centralización de la ciudad.

e.3) Transformación y adaptación del entorno – UBA Callejón de la Marina – como elemento de nuevo acceso al sector Parque Cívico, al Parque Central (SSGG) y el río de Oro, conectándose con la Carretera de Hidum.

El conjunto de actuaciones en Callejón de la Marina (UBA's 5,12 y 30), dado su carácter y relevancia para la Ciudad, podrán deberán estudiarse y tratarse con una visión de conjunto mediante Directrices de Ordenación o planeamiento especial para ellas.

Las modificaciones que en esta zona se plantean en este PG con respecto al anterior, tienen su justificación en una mejor integración del futuro Parque Central y Parque Cívico en el suelo urbano consolidado, otorgando a este nuevo Sistema General la relevancia que debe tener como nuevo espacio verde de la Ciudad. Como se dispone en las fichas de las UBAs afectadas, se tendrá en cuenta en su desarrollo los derechos urbanísticos-patrimoniales que pudieran haber consolidado los actuales propietarios de los terrenos afectados.

e.4) Transformación del río de Oro, como continuación de las previsiones iniciadas por el Plan Especial de Reforma Interior del Ensanche, y que deben continuar hasta el sector Arroyo Farkhana, con el sector Barrio del Oro en posición central. La idea de este espacio, con un desarrollo unitario, debe servir para enlazar dos partes de la Ciudad, en vez de separarlas como ocurre en la actualidad: El Río de Oro como vertebrador del espacio urbano.

e.5) Transformación del acuartelamiento Primo de Rivera, el planteamiento sobre esta dotación de Defensa y su reordenación intenta ser el inicio de un nuevo desarrollo sobre la zona de la playa, desde el Hipódromo hasta la playa de los Cárabos y San Lorenzo, en donde el sector terciario-hotelerero sea el referente para esa primera línea de costa.

e.6) Transformación del barrio Industrial, en donde además de contener la primera línea de la playa de San Lorenzo con el inicio citado anteriormente y su vocación terciaria-hotelerero, debe reconstruirse todo el eje del barrio industrial desde la frontera de Beni-Enzar hasta el Ensanche en un sector terciario-comercial manteniendo el uso residencial.

Por lo tanto, sobre este entorno se pretende:

- Creación de aparcamiento subterráneo.
- Incentivar los usos terciarios mediante incrementos de edificabilidad y transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- Reurbanización del barrio y creación de zonas peatonales en la zona de playa.
- Potenciar las plantas bajas para usos comerciales.

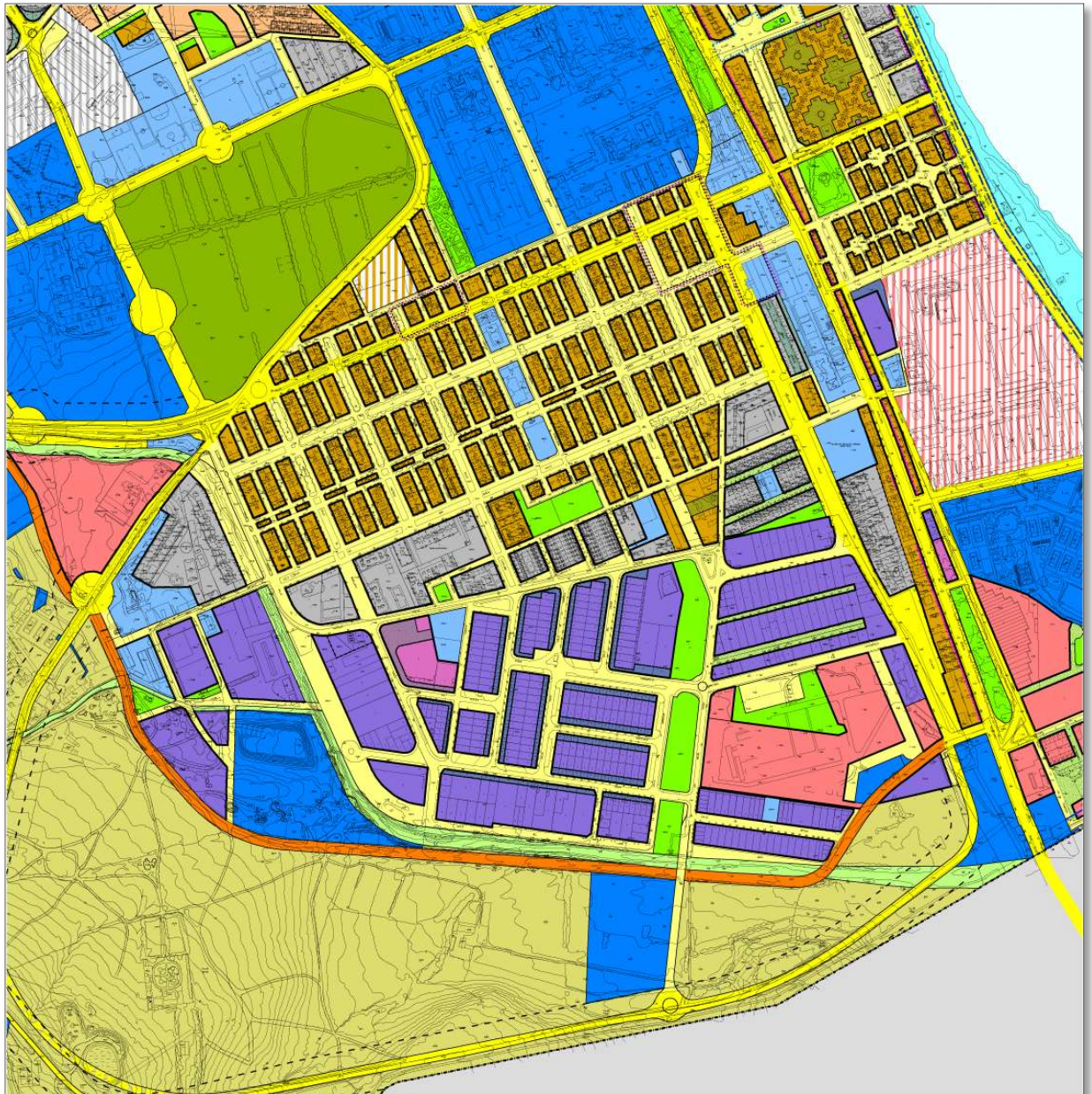
e.7) Actuaciones sobre la carretera de Farkhana, que deberá servir para su ordenación en relación al sector de suelo urbanizable Río de Oro.

e.8) Un conjunto de actuaciones, de menor tamaño, pero no por ello menos importantes que completan ámbitos de vacíos o transformaciones urbanas, reseñando **Cuesta La Viña**, para



completar el entorno y enlazando con el área de Santiago; **Patio Vera** para crear una nuevas accesibilidad hacia el norte-Cabrerizas; **c/Japón, c/Constancia y c/ Ahorro, Callejón de la Marina y Huerta Pimentel** para la transformación y regeneración del área; **c/Aragón y Cataluña** para una mejor conexión al Barrio del Real.

e.9) Ordenaciones de suelos industriales y terciarios al sur como son SEPES, Hardú y Barrio Chino y Mohamed Amar.



- Barrio Real – Industrial Sur



Distribución de Sistemas (superficies y porcentaje) en los ámbitos de actuación.

Nº	UBA	SUP. BRUTA	SISTEMA GENERAL						SISTEMA LOCAL						SUP. NETA	%
			RV	%	ZV	%	EQ	%	RV	%	ZV	%	EQ	%		
UBA 1	CALLE LA CAL	3.908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.787,42	45,74	861,33	22,04	0,00	0,00	1.259,25	32,22
UBA 2	REINA REGENTE	203.458,25	26.355,90	12,95	0,00	0,00	0,00	0,00	75.554,25	37,14	0,00	0,00	1.137,27	0,56	100.410,83	49,35
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	11.031,90	1.404,20	12,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.997,47	36,24	900,20	8,16	524,50	4,75	4.205,53	38,12
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	12.590,47	938,00	7,45	0,00	0,00	0,00	0,00	1.069,90	8,50	0,00	0,00	0,00	0,00	10.582,57	84,05
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	11.048,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.382,00	30,61	1.209,00	10,94	2.269,00	20,54	4.188,80	37,91
UBA 6	PATIO VERA	12.886,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.268,60	25,37	0,00	0,00	0,00	0,00	9.617,40	74,63
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	10.810,60	612,15	5,66	0,00	0,00	0,00	0,00	3.213,00	29,72	0,00	0,00	0,00	0,00	6.985,45	64,62
UBA 8	FARKHANA	4.886,10	678,58	13,89	877,00	17,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330,52	68,16
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	50.580,35	361,65	0,72	6.508,72	12,87	0,00	0,00	11.037,23	21,82	0,00	0,00	0,00	0,00	32.672,75	64,60
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	11.630,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	8,60	1.350,00	11,61	9.280,45	79,79
UBA 11	SANTIAGO	106.906,90	0,00	0,00	0,00	0,00	19.355,50	18,11	21.381,00	20,00	24.027,00	22,47	0,00	0,00	42.143,40	39,42
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	13.413,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.667,60	27,34	5.808,10	43,30	0,00	0,00	3.937,90	29,36
UBA 13	CALLE AHORRO	1.692,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	807,25	47,71	0,00	0,00	0,00	0,00	884,75	52,29
UBA 14	ALFONSO XIII	6.977,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.351,55	33,70	2.287,35	32,78	0,00	0,00	2.338,40	33,51
UBA 15	CALLE JAPÓN	5.716,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.737,10	30,39	0,00	0,00	0,00	0,00	3.979,55	69,61
UBA 16	LA PLAZA	2.335,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.335,65	100,00
UBA 17	MOHAMED AMAR	4.636,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	904,20	19,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3.732,70	80,50
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	27.900,00	2.311,00	8,28	0,00	0,00	0,00	0,00	1.858,85	6,66	5.000,00	17,92	1.000,00	3,58	17.730,15	63,55
UBA 19	CALLE CATALUÑA	5.463,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.733,75	50,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2.729,90	49,96
UBA 20	HARDU	28.050,30	4.213,90	15,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	≥ 5%	0,00	≥ 10%	23.836,40	84,98
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	2.017,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662,00	32,81	440,00	21,81	0,00	0,00	915,85	45,39
UBA 22	BARRIO CHINO	17.057,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.269,76	25,03	1.639,50	9,61	0,00	0,00	11.148,51	65,36
UBA 23	CALLE ARAGÓN	7.656,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.843,36	24,08	0,00	0,00	0,00	0,00	5.813,14	75,92
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	79.286,38	10.592,00	13,36	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00	8,83	12.198,38	15,39	28.088,00	35,43	21.408,00	27,00
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	3.635,80	1.088,10	29,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	986,30	27,13	0,00	0,00	1.561,40	42,95
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	3.957,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.462,50	62,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.494,90	37,77
UBA 27	COVADONGA	3.673,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662,85	18,04	3.010,80	81,96
UBA 28	INCINERADORA	3.229,05	0,00	0,00	0,00	0,00	3.229,05	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UBA 29	JORGE MANRIQUE	3.654,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	615,75	16,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.038,95	83,15
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	5.501,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.859,85	33,81	759,65	13,81	0,00	0,00	2.881,65	52,38
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	9.471,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.016,00	10,73	0,00	0,00	0,00	0,00	8.455,00	89,27
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	14.133,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.665,80	18,86	0,00	0,00	0,00	0,00	11.467,95	81,14
UBA 33	CALLE LIBRA	1.687,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.147,40	68,00	0,00	0,00	0,00	0,00	540,02	32,00
UBA 34	VILLALBA	3.198,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	356,85	11,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2.842,05	88,84
		694.085,19	48.555,48		7.385,72		22.584,55		162.650,44		57.116,81		35.031,62		360.760,57	

*Las superficies de zona verde o equipamiento en la UBA-16 son estimativas a efectos del cálculo dotacional.





Cálculo del coeficiente de ponderación según los porcentajes de usos de cada ámbito

Nº	UBA	%VPO	%LIBRE	COEF VPO	COEF LIBRE	COEF TER	COEF GLOBAL (VPO+VIV LIBRE+ TERC)
UBA 1	CALLE LA CAL	15	85	0,0856	0,349	1,523	0,370
UBA 2	REINA REGENTE	0	100	0,0856	0,349	1,523	0,000
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	50	50	0,0856	0,349	1,523	0,282
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	15	85	0,3485	0,617	1,523	0,624
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	15	85	0,3485	1,000	2,5625	0,985
UBA 6	PATIO VERA	15	85	0,3485	0,617	1,523	0,624
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	0	100	0,3485	0,617	1,523	0,662
UBA 8	FARKHANA	0	100	0,3485	0,617	2,5625	0,617
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	15	85	0,3485	0,617	1,523	0,624
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	15	85	0,3485	0,617	1,523	0,576
UBA 11	SANTIAGO	30	70	0,3485	0,800	1,523	0,793
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	15	85	0,3485	1,000	2,5625	0,985
UBA 13	CALLE AHORRO	10	90	0,3485	1,216	2,0861	1,177
UBA 14	ALFONSO XIII	15	85	0,3485	1,000	1,523	0,933
UBA 15	CALLE JAPÓN	0	100	0,3485	0,617	1,523	0,662
UBA 16	LA PLAZA	0	100	0,3485	1,000	2,5625	1,078
UBA 17	MOHAMED AMAR	0	100			0,3821	0,382
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	15	85	0,3485	0,800	1,523	0,772
UBA 19	CALLE CATALUÑA	15	85	0,3485	1,000	1,523	0,933
UBA 20	HARDU	0	100			1,523	1,523
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	10	90	0,3485	1,216	2,0861	1,177
UBA 22	BARRIO CHINO	0	100			0,3821	0,382
UBA 23	CALLE ARAGÓN	15	85	0,3485	1,000	1,523	0,933
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	30	70	0,3485	1,216		
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	0	100			0,95255	0,476
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	100	0	0,3485	1,000	1,523	0,407
UBA 27	COVADONGA	0	100			1,523	1,523
UBA 28	INCINERADORA	0	0	0,3485	0,617		0,000
UBA 29	JORGE MANRIQUE	15	85	0,3485	1,000	1,523	0,933
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	0	100	0,3485	1,000	2,5625	1,078
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	15	85	0,3485	0,086	1,523	0,195
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	15	85	0,3485	1,000	2,5625	0,985
UBA 33	CALLE LIBRA	50	50	0,3485	0,086	1,523	0,282
UBA 34	VILLALBA	0	100			0,3821	0,382

Superficies máximas edificables por usos (reales y ponderadas)

Nº	UBA	SUP. BRUTA	ieb	COEF GLOBAL (VPO+VIV LIBRE+ TERC)	M2T HOMOG	M² TECHO					Nº Viv.
						VIV LIBRE - M2 cons	VPO - M2 cons	TER - M2 cons	INDUSTRIAL - M2 cons	TOTAL - M2 cons	
UBA 1	CALLE LA CAL	3.908,00	1,289	0,370	1.862,50	4.067,38	717,77	251,85		5.037,00	48
UBA 2	REINA REGENTE	203.458,25	0,000	0,000	0,00						0
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	11.031,90	1,600	0,282	4.983,79	8.384,24	8.384,24	882,55		17.651,04	168
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	12.590,47	0,709	0,624	5.568,97	7.208,26	1.272,05	446,33		8.926,64	85
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	11.048,80	0,920	0,985	10.015,33	8.208,15	1.448,50	508,24		10.164,90	97
UBA 6	PATIO VERA	12.886,00	2,728	0,624	21.822,64	28.386,05	5.009,30	1.757,65		35.153,00	334
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	10.810,60	1,600	0,662	11.447,56	16.432,11	0,00	864,85		17.296,96	164
UBA 8	FARKHANA	4.886,10	0,682	0,617	2.053,27	3.330,52	0,00	0,00		3.330,52	33
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	50.580,35	0,800	0,624	25.234,94	32.674,91	5.766,16	2.023,21		40.464,28	384
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	11.630,45	0,850	0,576	5.697,23	8.403,00	1.482,88	0,00		9.885,88	89
UBA 11	SANTIAGO	106.906,90	1,340	0,793	103.841,80	77.871,22	33.373,38	19.631,40		130.876,00	1.100
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	13.413,60	1,160	0,985	15.330,83	12.564,52	2.217,27	777,99		15.559,78	148
UBA 13	CALLE AHORRO	1.692,00	2,091	1,177	4.164,32	3.024,82	336,09	176,89		3.537,80	34
UBA 14	ALFONSO XII	6.977,30	1,161	0,933	7.561,22	6.541,96	1.154,46	405,08		8.101,50	77
UBA 15	CALLE JAPÓN	5.716,65	2,785	0,662	10.535,06	15.122,29	0,00	795,91		15.918,20	151
UBA 16	LA PLAZA	2.335,65	1,997	1,078	5.028,54	4.430,94	0,00	233,21		4.664,15	44
UBA 17	MOHAMED AMAR	4.636,90	0,950	0,382	1.683,17				4.405,06	4.405,06	0
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	27.900,00	0,800	0,772	17.230,43	18.023,40	3.180,60	1.116,00		22.320,00	212
UBA 19	CALLE CATALUÑA	5.463,65	2,501	0,933	12.753,70	11.034,49	1.947,26	683,25		13.665,00	130
UBA 20	HARDU	28.050,30	0,650	1,523	25.212,05	0,00	0,00	18.232,70		18.232,70	0
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	2.017,85	1,816	1,177	4.312,87	3.132,72	348,08	183,20		3.664,00	35
UBA 22	BARRIO CHINO	17.057,77	0,950	0,382	6.191,89				16.204,88	16.204,88	0
UBA 23	CALLE ARAGÓN	7.656,50	2,501	0,933	17.871,89	15.462,74	2.728,72	957,45		19.148,91	182
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	79.286,38	1,406		0,00	s/convenio	s/convenio	s/convenio			450
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	3.635,80	0,686	0,476	1.187,35			1.246,50	1.246,50	2.493,00	0
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	3.957,40	1,322	0,407	2.129,79	0,00	4.968,50	261,50		5.230,00	50
UBA 27	COVADONGA	3.673,65	1,267	1,523	7.089,87	0,00	0,00	4.655,20		4.655,20	0
UBA 28	INCINERADORA	3.229,05	0,000	0,000	0,00					0,00	0
UBA 29	JORGE MANRIQUE	3.654,70	3,500	0,933	11.938,40	10.329,10	1.822,78	639,57		12.791,45	122
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	5.501,15	0,920	1,078	5.456,45	4.808,01	0,00	253,05		5.061,06	48
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	9.471,00	1,400	0,195	2.584,78	10.706,97	1.889,46	662,97		13.259,40	126
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	14.133,75	0,920	0,985	12.811,73	10.499,96	1.852,93	650,15		13.003,05	124
UBA 33	CALLE LIBRA	1.687,42	1,600	0,282	762,38	1.282,55	1.282,55	135,01		2.700,10	26
UBA 34	VILLALBA	3.198,90	0,535	0,382	654,31	0,00	0,00		1.712,40	1.712,40	0
		694.085,19			365.117	321.930,30	81.183,00	58.431,71	23.568,84	485.113,84	4.458,83



Programación de las actuaciones en suelo urbano

PRIMER CUATRIENIO			
Nº	UBA	Q	Sistema Actuación
UBA 2	REINA REGENTE	1	cooperación-expropiación
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	1	cooperación
UBA 6	PATIO VERA	1	cooperación
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	1	cooperación
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	1	compensación
UBA 11	SANTIAGO	1	cooperación
UBA 15	CALLE JAPÓN	1	cooperación
UBA 16	LA PLAZA	1	compensación
UBA 17	MOHAMED AMAR	1	compensación
UBA 19	CALLE CATALUÑA	1	compensación
UBA 22	BARRIO CHINO	1	compensación
UBA 23	CALLE ARAGÓN	1	compensación
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	1	compensación
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	1	cooperación
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	1	cooperación
UBA 29	JORGE MANRIQUE	1	compensación
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	1	compensación
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	1	cooperación
UBA 33	CALLE LIBRA	1	compensación

SEGUNDO CUATRIENIO			
Nº	UBA	Q	Sistema Actuación
UBA 1	CALLE LA CAL	2	compensación
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	2	cooperación
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	2	compensación
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	2	cooperación
UBA 8	FARKHANA	2	compensación
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	2	compensación
UBA 13	CALLE AHORRO	2	cooperación
UBA 14	ALFONSO XIII	2	compensación
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	2	cooperación
UBA 20	HARDU	2	compensación
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	2	cooperación
UBA 27	COVADONGA	2	cooperación
UBA 28	INCINERADORA	2	expropiación
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	2	cooperación
UBA 34	VILLALBA	2	compensación



Reparto de Sistemas Generales a las diferentes unidades de ejecución

Nº	UBA	M2T HOMOG	CALCULO REPERCUSION SSGG	REPARTO SSGG
UBA 1	CALLE LA CAL	1.862,50	1.862,50	212,71
UBA 2	REINA REGENTE	0,00	0,00	
UBA 3	CARRETERA DE HIDUM-1	4.983,79	4.983,79	569,20
UBA 4	CARRETERA DE HIDUM-2	5.566,97	5.566,97	635,80
UBA 5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	10.015,33	10.015,33	1.143,84
UBA 6	PATIO VERA	21.922,64		
UBA 7	CUESTA LA VIÑA	11.447,56		
UBA 8	FARKHANA	2.053,27	2.053,27	234,50
UBA 9	CARRETERA DE FARKHANA	25.234,94	25.234,94	2.882,07
UBA 10	PLAZA DE LAS PALMERAS	5.697,23	5.697,23	650,68
UBA 11	SANTIAGO	103.841,80		
UBA 12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	15.330,83	15.330,83	1.750,92
UBA 13	CALLE AHORRO	4.164,32		
UBA 14	ALFONSO XIII	7.561,22	7.561,22	863,56
UBA 15	CALLE JAPÓN	10.535,06		
UBA 16	LA PLAZA	5.028,54		
UBA 17	MOHAMED AMAR	1.683,17		
UBA 18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	17.230,43	17.230,43	1.967,88
UBA 19	CALLE CATALUÑA	12.753,70	12.753,70	1.456,59
UBA 20	HARDU	25.212,05	25.212,05	2.879,45
UBA 21	CALLE CONSTANCIA	4.312,87		
UBA 22	BARRIO CHINO	6.191,89		
UBA 23	CALLE ARAGÓN	17.871,89	17.871,89	2.041,14
UBA 24	PRIMO DE RIVERA	0,00		
UBA 25	AVENIDA DE EUROPA	1.187,35		
UBA 26	HERMANOS TRONCOSO	2.129,79	2.129,79	243,24
UBA 27	COVADONGA	7.089,87	7.089,87	809,73
UBA 28	INCINERADORA	0,00		
UBA 29	JORGE MANRIQUE	11.938,40	11.938,40	1.363,48
UBA 30	HUERTA PIMENTEL	5.456,45		0,00
UBA 31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	2.584,78	2.584,78	295,21
UBA 32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	12.811,73		
UBA 33	CALLE LIBRA	762,38		
UBA 34	VILLALBA	654,31		
		365.117	175.116,99	20.000,00
Sistema General Adscrito: SS. GG-2 Deportivo Sur				20.000,00

e.10) Estándares para suelo urbano afectado por PERI

Conforme a la legislación de aplicación no se establecen estándares para suelos urbanos afectados por PERI, ya que el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento no establece criterios ni determinaciones concretas.

No obstante, cuando la actuación urbanística proponga la renovación total del tejido urbano existentes se intentará el cumplimiento de los estándares de los suelos urbanizables programados establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose rebajar en un 20 %. No obstante, tendrán carácter de mínimos los establecidos en las fechas de este



Plan General cuando no existe renovación y si máximo mantenimiento de la morfología urbana.

Respecto a la dotación de vivienda protegida conforme a la disposición final segunda del RDL 7/2015, en su apartado 8 a), las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los ámbitos de actuación determinan en función de su situación y carácter un porcentaje mínimo de aplicación.

En relación con la misma Disposición final, en su apartado 4b) el porcentaje de cesión establecido en el artículo 18.1 b) se determina con carácter general en el 15 %.

Así mismo, estos ámbitos son de transformación urbanística por lo que el plan prevé la cesión de dotaciones generales conforme a los deberes previsto en el artículo 18.1.a) del RDL7/2015.

f) El Suelo Urbanizable

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

En base a las consideraciones, sugerencias, alternativas y alegaciones planteadas en el proceso de participación pública, así como de las necesidades reales de desarrollo de la Ciudad Autónoma la propuesta de suelo urbanizable ha seguido los criterios urbanísticos apropiados a las necesidades de crecimiento y sostenibilidad.

Las variaciones producidas entre el documento aprobado inicialmente y la presente propuesta para su aprobación provisional se han descrito en el apartado 1.5 de esta memoria justificativa.

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

Los suelos urbanizables en ejecución ocupan una superficie de:

UZE-1	BARRANCO DE CABRERIZAS	77.999,00	EA	residencial
UZE-2	ROSTROGORDO	33.123,15	MC	residencial
UZE-3	S-7,1	33.449,22	MC-EA	residencial
UZE-4	S-7,2	13.227,25	VU-EA	residencial
TOTAL UZE		157.798,62		

Para el Plan General Municipal de Ordenación, el suelo urbanizable se ha desarrollado como programado y no programado. Conforme a lo visto en el epígrafe anterior referido al suelo urbano, sobre este existe una gran capacidad para los próximos años, por lo que únicamente se establecen como prioritarios (urbanizable del 1er. Cuatrienio) y por ende programados, el ámbito industrial correspondiente al Sector UZI-1 Vía Láctea, que es el que debido a su calificación requiere cierta demanda en cuanto a su programación y el suelo residencial UZI 2 “Constelaciones”, de pequeña superficie, sobre suelo público previsto para paliar la demanda de vivienda protegida desaparece debido a su concreta situación topográfica, estableciendo dichas necesidades en ámbitos más propicios como son la UBA 3 y UBA 33. En el 2º cuatrienio, únicamente se desarrolla un pequeño sector UZI 3 La Cometa de 3 has, que se ha separado del sector UZO 4 en el proceso de alegaciones.



El resto del suelo urbanizable se determina como no programado y corresponde a dos áreas, una al norte con los sectores Cabrerizas Bajas y Vicente Maeso y otro central con los sectores Río de oro, Arroyo de Farkhana y el Parque Cívico.

En este sentido durante el periodo de exposición pública del Avance y de la Aprobación Inicial han existido sugerencias y alegaciones sobre la programación de estos terrenos, si bien no justificados ni estratégica ni urbanísticamente. La distribución y capacidad de estos suelos es la siguiente:

Superficies Dotacionales

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO

UZI-1		SUP. BRUTA	SISTEMA GENERAL					
UZI 1	VIA LÁCTEA		RV	%	ZV	%	EQ	%
		146.196,85	22.475,50	15,37	0,00	0,00	0,00	0,00

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO

UZI 2		SUP. BRUTA	SISTEMA GENERAL					
UZI 2	LA COMETA		RV	%	ZV	%	EQ	%
		29.820,95	8.347,50	27,99	0,00	0,00	0,00	0,00

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

UZO		SUP. BRUTA	SISTEMA GENERAL					
UZO 1	RÍO DE ORO		RV	%	ZV	%	EQ	%
UZO 1	RÍO DE ORO	68.719,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UZO 2	CABRERIZAS BAJAS	88.151,00	2.270,35	2,58	10.504,00	11,92	0,00	0,00
UZO 3	VICENTE MAESO	95.092,85	11.617,25	12,22	215,80	0,23	0,00	0,00
UZO 4	ARROYO FARKHANA	82.183,85	9.243,70	11,25	0,00	0,00	0,00	0,00
UZO 5	PARQUE CÍVICO	30.738,50	2.916,00	9,49	20.799,51	67,67	0,00	0,00
TOTALES		364.885,70	26.047,30		31.519,31		0,00	

SISTEMA GENERAL		SUP. BRUTA	SISTEMA GENERAL					
SSGG 1	GOLF		RV	%	ZV	%	EQ	%
SSGG 1	GOLF	17.394,65	0,00	0,00	0,00	0,00	17.394,65	100,00
SSGG 2	DEPORTIVO SUR	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	100,00
SSGG 3	PARQUE CENTRAL	48.805,50	0,00	0,00	48.805,50	0,00	0,00	100,00
TOTALES		86.200,15	0,00		48.805,50		37.394,65	



Coefficientes

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO

UZI-1		SUP. BRUTA	IEB	coef pon zona 2020	% vpo	coef vpo	coef global	IEB pond	SSGG int
UZI 1	VIA LÁCTEA	146.196,85	0,3990	0,9526	0,00%	0,000	0,953	0,380	22.475,50

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO

UZI 2		SUP. BRUTA	IEB	coef pon zona 2020	% vpo	coef vpo	coef global	IEB pond	SSGG int
UZI 2	LA COMETA	29.820,95	0,5000	0,6165	30,00%	0,349	0,536	0,27	8.347,50

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

UZO		SUP. BRUTA	IEB	coef pon zona 2020	% vpo	coef vpo	coef global	IEB pond	SSGG int
UZO 1	RÍO DE ORO	68.719,50	0,5500	0,8002	50,00%	0,349	0,574	0,32	0,00
UZO 2	CABRERIZAS BAJAS	88.151,00	0,4793	0,6165	50,00%	0,349	0,483	0,23	12.774,35
UZO 3	VICENTE MAESO	95.092,85	0,5500	0,6165	30,00%	0,349	0,536	0,29	11.833,05
UZO 4	ARROYO FARKHANA	82.183,85	0,5500	0,6165	30,00%	0,349	0,536	0,29	9.243,70
UZO 5	PARQUE CÍVICO	30.738,50	0,5000	1,0000	30,00%	0,349	0,805	0,40	23.715,51
TOTALES		364.885,70							57.566,61

SISTEMA GENERAL		SUP. BRUTA	IEB	coef pon zona 2020	% vpo	coef vpo	coef global	IEB pond	SSGG int
SSGG 1	GOLF	17.394,65	0,0000	0,00	0%	0,000	0,000	0,000	17.394,65
SSGG 2	DEPORTIVO SUR	20.000,00	0,0000	0,00	0%	0,000	0,000	0,000	20.000,00
SSGG 3	PARQUE CENTRAL	48.805,50	0,0000	0,00	0%	0,000	0,000	0,000	48.805,50
TOTALES		86.200,15							86.200,15



Suelos programados y no programados calificación

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO

UZI 1	VIA LÁCTEA	INDUSTRIAL
-------	------------	------------

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO

UZI 2	LA COMETA	RESIDENCIAL
-------	-----------	-------------

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

UZO 1	RÍO DE ORO	RESIDENCIAL
UZO 2	CABRERIZAS BAJAS	RESIDENCIAL
UZO 3	VICENTE MAESO	RESIDENCIAL
UZO 4	ARROYO FARKHANA	RESIDENCIAL
UZO 5	PARQUE CÍVICO	RESIDENCIAL

SSGG 1	GOLF	EQUIPAMIENTO
SSGG 2	DEPORTIVO SUR	EQUIPAMIENTO
SSGG 3	PARQUE CENTRAL	ZONA VERDE

Desde el punto de vista de la ordenación los ámbitos situados al norte suponen el mantenimiento de estructuras urbanísticas existentes derivadas del planeamiento anterior, como desarrollos de continuidad.

El desarrollo en el área central cambia, sin embargo su enfoque, ya que trata dos aspectos, uno el industrial entre el Río de Oro y el Camino de Carros, único ámbito posible para calificación industrial y a partir de él y actuando sobre el Río de Oro una serie de actuaciones empezando por un nuevo encauzamiento del río propiamente dicho se plantea su transformación urbanística, en donde se desarrollan dos sectores UZO 1, UZO 4 y UZO 5 con el SSGG del Parque central en el corazón de la ciudad y enfrentado a otra de las grandes actuaciones urbanísticas de la ciudad en suelo urbano: Santiago y Gabriel de Morales.





f.1) Coeficientes Correctores o de Ponderación del Valor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.*
- b) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.***
- c) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.*

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1.º del



*número anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más **adecuada valoración relativa**.*

...

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

Consecuentemente, los coeficientes² de ponderación³ tienen como finalidad homogeneizar⁴ los usos lucrativos y tipologías edificatorias existentes o previstas en este plan, para la justa equidistribución de beneficio y cargas, y por lo tanto la asignación de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo.

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

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

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

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

Y de acuerdo con los artículos 34.1.a y 34.2.a del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dicen:

Artículo 34.1.a:

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

² Coeficiente: Expresión numérica de una propiedad o característica de un cuerpo, que generalmente se presenta como una relación entre dos magnitudes.

³ Ponderación: compensación o equilibrio entre dos pesos

⁴ Homogéneo: perteneciente a un mismo género



Artículo 34.2.a:

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

Los coeficientes correctores deben ser fijados por el instrumento de planificación que los motive, es decir por este plan general, y de conformidad con el Principio de la Temporalidad, de la ECO 805/2003 y el mencionado art. 34.2.a, a la fecha de la aprobación del instrumento que las cause.

Adoptamos los Principios, Criterios y Métodos de valoración, contenidas en la Normas Internacionales de Valoración de Activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), referenciadas en la sentencia nº 218/2015 del Tribunal Constitucional en su Antecedente 6. a); así como en la orden ECO 805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Es decir, aplicamos en particular los Principios del Valor Residual, Sustitución, Mayor y Mejor Uso, Temporalidad, Finalidad, Probabilidad, Prudencia, Proporcionalidad y Transparencia; el criterio de valoración del Valor de Mercado y los métodos de Comparación con el Mercado y el Residual Estático.

Los coeficientes correctores se utilizan, como ya hemos explicado, al objeto de obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para todo el término municipal, y efectuar las ponderaciones o correcciones necesarias entre los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar sus rendimientos lucrativos y sus respectivas cesiones; no obstante para cada sector se aplicarán los coeficientes definitivos que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado, en concordancia el artículo 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que a continuación transcribimos:

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

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

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



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

Genéricamente, existen dos métodos para obtener el valor del suelo:

- 1) El método de comparación con el mercado, utilizable sólo en áreas homogéneas amplias y con mercado activo; se realiza con el Método de Comparación con el mercado, regulado en el artículo 20 y siguientes de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- 2) El Método residual: El valor del suelo se obtiene como residuo a partir del precio de venta de edificios acabados detrayendo de éste los diferentes costos y beneficios del proceso de promoción y construcción.

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

El cálculo y la formulación matemática del método residual son:

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

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

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

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

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado, se utilizará el Método Residual Estático fundado en valores de mercado, que han de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, con fuentes de información fiables que permitan obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado de la zona, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados, tal como indican la Sentencia del Tribunal Supremo nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en sus fundamentos de Derecho Segundo, Séptimo y Octavo; y sobre todo la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017).





La Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017) en sus fundamentos de Derecho Tercero y Quinto, establece que:

TERCERO. - Objeto del recurso de casación. Alcance del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones. -

No están resueltas todas las cuestiones suscitadas en el presente recurso de casación porque, conforme a lo declarado en el auto de admisión, de acuerdo con lo suplicado por la parte recurrente y lo razonado en la sentencia de instancia, se suscita el debate sobre si serían aplicable, no obstante lo anterior, el ya mencionado Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, porque, a juicio de la Sala de instancia, se llega a mismo resultado; añadiéndose a ese debate el alcance de la remisión a << estudios de mercado estadísticamente significativos >>, que se establece en el párrafo primero, regla segunda, del mencionado precepto.

Conforme a lo establecido en el mencionado precepto, el suelo urbanizado no edificado deberá valorarse aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión (VRS), calculándose este valor de repercusión por el método residual estático que contempla el mismo precepto, es decir, calculando el << valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado >> que fuera susceptible de construirse en el terreno a valorar, al que se aplicará el coeficiente de ponderación K (1,40), excluido el valor de la edificación (VC).

Pues bien, el debate que se suscita en este recurso ahora es, que para calcular ese valor en venta del producto inmobiliario, que necesariamente ha de ser hipotético, porque se valoran terrenos no edificados pero que se necesita conocer su edificabilidad para poder ser valorados, el precepto se remite a << estudios de mercado estadísticamente significativos >>.

Para examinar el precepto no está de más que recordemos que en la regulación del método residual que se hace tanto en el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el valor de repercusión debe obtenerse partiendo del valor del producto inmobiliario susceptible de construirse en los terrenos, pero no establecía referencia alguna de cómo debía obtenerse ese valor, que necesariamente debía de calcularse hipotéticamente porque los terrenos a valorar, al no tener edificabilidad patrimonializable, ha de establecerse incluso cuál ha de ser esa edificación. Tan solo la Orden de 2003 establecía en el artículo 35.1º a) que para la utilización del método residual se requería, entre otros requisitos, << la existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable [...] >>. Se dejaba con ello al criterio de intérprete establecer el valor del producto inmobiliario conforme a esa << información adecuada >>.

Fue la jurisprudencia de este Tribunal Supremo la que había establecido que para la determinación de dicho valor en venta debía acudir a transacciones reales debidamente contrastadas, criterio jurisprudencia del que se deja constancia ya en la sentencia de instancia y en el mismo escrito de interposición del recurso; siendo de destacar las referencias que a dichos valores cabe concluir de las inscripciones en el Registro de la Propiedad.



Pues bien, el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de 2011 altera sustancialmente la regulación anterior y remite el cálculo de esa << promoción inmobiliaria más probable >>, a lo que resulte de << un estudio de mercado estadísticamente significativo >>. Es de señalar que, a diferencia de lo que se establecía tanto el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el Reglamento determina el criterio para el cálculo del valor del producto inmobiliario con la referencia a esos estudios de mercado, lo cual no hace sino acoger lo que venía siendo la práctica utilizada bajo la vigencia de aquellas normas, porque solo acudiendo al mercado podría determinarse el valor previsible de unos terrenos que, por las peculiaridades de la expropiación, no pueden hacer real la transformación urbanística que correspondería a su propietario.

*No obstante lo anterior, es lo cierto que la norma reglamentaria hace una referencia genérica a estudios de mercado, que solo exige que sean "**significativos**", exigencia que, conforme a su propio significado gramatical, primer criterio interpretativo que impone el artículo 3 del Código Civil, comporta "**dar a entender... representar... significar algo**", conforme al significado del término en el Diccionario de la Lengua Española (edición digital).*

Pues bien, es evidente que de los términos en que se expresa el Reglamento no podemos sino concluir que se establece un concepto jurídico indeterminado que el intérprete deberá integrar en cada caso en concreto, atendiendo a las circunstancias que concurren; evitando en esa labor excluir la arbitrariedad mediante la necesaria motivación, en cuanto ha de atender a las exigencias que impone el precepto y fijar, atendiendo a las condiciones de cada caso, los términos generales de la norma, siempre revisable en vía jurisdiccional.

*Es más, cabría concluir que el Reglamento no hace sino plasmar en la norma lo que, con toda lógica, había interpretado la jurisprudencia de que las cuantías de estos hipotéticos valores de mercado del producto inmobiliario potencial obedecieran a criterios de previsibilidad, fundados, bien es verdad que en transacciones reales que eran las que ofrecían mayores criterios de certeza, exigencia que, es cierto, ahora la norma no establece de manera expresa por cuanto la referencia a "estudios de mercado", en general, no impide tomar en consideración ofertas, siempre que las mismas, al igual que las transacciones reales, sea "**estadísticamente significativa**".*

/.../

Quiere decirse que lo que ahora se exige es recabar la existencia de esos valores del suelo y edificación partiendo de un conjunto que el mismo artículo 26 exige que sea << un número [sea] igual o superior a seis muestras comparables >>. Así mismo, ahora de manera expresa, se hace referencia a que ese conjunto estadísticamente significativo de más de seis muestras, debe estar referidos a << transacciones reales o de ofertas >>, lo cual autoriza, ahora ya de manera expresa, a tomar en consideración, no solo negocios jurídicos reales que evidencien los valores asignados a los bienes, sino también ofertas.

Ahora bien, por un principio de mera lógica jurídica, deberá imponerse el criterio de que ese conjunto de muestras debe estar basado en estadísticas fiables que, insistimos, deberán valorarse en cada caso en concreto, sin que esté de más recordar que en el párrafo tercero del artículo 26 se establecen acertados criterios para esa labor, aunque



contemplados para otra finalidad, cuando impone que se deban justificar las propuestas << sobre la base de criterios objetivos y racionales... se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores...

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección [...], exigencias que, si bien es cierto, como se ha dicho, están previstas para un supuesto diferente del contemplado en el artículo 22 en esa opción en cascada que establece el artículo 26 para la valoración del suelo urbanizado edificado, significativos.

/.../

A criterio del Tribunal de instancia, y es la crítica que se hace en el recurso de casación, el resultado del valor del suelo aplicando una u otras normas debiera ser el mismo, porque lo relevante es la fuente de donde se toman los datos y esos mismos datos. Sobre esa base se pone en cuestión por la recurrente dos concretos presupuestos de los que se parte en la valoración del jurado, que la Sala sentenciadora acepta, que deberemos examinar posteriormente.

Pues bien, ese debate es más teórico que real. En efecto, ya hemos dicho anteriormente que cuando la norma reglamentaria, unas u otra, regulan el denominado método residual, no hacen sino acoger criterios que ya están establecidos técnicamente por las reglas económicas de valoración del suelo, como cabe claramente concluir de la Orden de 2003. Es decir, no es algo, una regla, que el legislador crea y la norma reglamentaria desarrolle, sino pura y simplemente que la Ley acoge de las valoraciones técnicas del mercado, que ya tiene un desarrollo completo, hasta tal punto que, como se dijo, en la Ley de 1998 las remisiones eran casi absolutas a esas reglas técnicas. Porque lo importante es que han obtenerse valores reales, pero de un bien hipotético, la edificación susceptible de construirse en el suelo, que es lo que se ofrece en el mercado, para cuyo cálculo la norma reglamentaria determina con mayor o menor amplitud las circunstancias concretas que deben tomarse en consideración.

En esa determinación es cierto que, por ejemplo, el Real Decreto de 1993, y en menor medida, la Orden de 2003, establecían normas más puntuales sobre las circunstancias que deben tomarse en consideración para el cálculo de esos valores, dejando mayor o menor margen a la labor que deben proponer los técnicos que acometan esa labor de fijación de valores reales. Pero no quiere decir que la remisión que hace el reglamento de 2011, in genere, a esos estudios deban desconocer esos criterios técnicos que aquellas primeras normas establecían, sino que significa pura y simplemente que en esos estudios han de estar incorporados esas concretas circunstancias que deben valorarse, esto es, que los técnicos que deban calcular esos valores reales deberán considerar porque son circunstancias que influyen en ese valor.

Se quiere decir con ello que cuando el Real Decreto de 1993 establece en su articulado determinadas reglas a tomar en consideración en la determinación de los valores, como pueden ser los coeficientes correctores en función de sus fachadas, forma de la parcela, etc., que no se recogen expresamente en el Reglamento de Valoraciones, no comporta sin más que esas reglas no deban tenerse en cuenta, pues es evidente que esa circunstancia



son las que deben considerarse en los mencionados estudios de mercado, porque precisamente esas circunstancias inciden en el valor del producto inmobiliario que se trata de obtener, por más que, en efecto, la norma reglamentaria actual deje inconcreta esas circunstancias y su incidencia, que se deja al criterio de los estudios y deberá valorarse en cada caso.

QUINTO. Examen de la pretensión accionada en el recurso. -

*Sentado lo anterior, no podemos aceptar los reproches que se hacen en relación con la pretendida inaplicación de las normas del Reglamento de Valoraciones y debe adelantarse que ese debate suscitado por la recurrente debe rechazarse. **En efecto, se ha dicho ya antes que lo que hicieron el Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, en su momento, y el Reglamento de Valoraciones al desarrollar la legislación sobre valoraciones, es regular, y de manera fragmentaria, el método residual, como método técnico de valoración de bienes inmuebles. Y que dicha regulación se hace con mayor o menor rigor en unos y otros Texto reglamentarios.***

*Si ello es así, debe tenerse en cuenta que en relación con el pretendido coeficiente que establecía la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, es cierto que no se recoge en el Reglamento de Valoraciones, como no se recoge ninguna de las circunstancias que aquella norma reglamentaria consideraba debían tomarse en cuenta en la aplicación del método de valoración que regulaba. **Pero ello no puede suponer que tales circunstancias del suelo deben quedar EXCLUIDAS en el sistema establecido en el Reglamento de 2011, sino que la norma reglamentaria no impone cómo y de qué forma han de valorarse dichas circunstancias, que quedan al criterio de los autores de los estudios de mercado que necesariamente han de considerar, porque son una exigencia técnica del método residual.***

Sentado lo anterior no está de más recordar que el Jurado concluyó en una valor del producto inmobiliario de 1250 €/m², como << valor medio en venta (E) real, referido al uso y tipología característicos correspondientes al terreno expropiado a través del análisis de los precios de venta de inmuebles en la zona, estudios de mercado publicados por empresas de tasación, las alegaciones formuladas en el expediente, precios muestreados y los publicados por la Comunidad de Madrid para determinar las Bases Imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones para el ámbito propio de la actuación. Dichos datos reflejan condiciones específicas, por lo que se procede a la aplicación de coeficientes correctores por localización y calidad estimados en función de las características propias del ámbito en cuestión, hasta obtener un valor medio representativo>>.

Por el contrario, lo que se pretende por los técnicos que suscriben los informes que se quieren hacer prevalecer, es cierto que parten de una pluralidad de muestras (folio 62 y siguientes del informe pericial), muestras que se obtienen de páginas de internet ("Idealista.com"). Pues bien, pretender la preferencia de estas muestras sobre las tomadas en consideración las del Jurado no es de tan fácil apreciación como se razona en el escrito de interposición y, en lo que ahora interesa, no puede estimarse que esa primacía no puede considerarse arbitraria, ilógica o que conduzca a resultados



inverosímiles, únicos supuestos en que sería revisable la valoración de la prueba en casación.

En efecto, en relación con los elogios que se hacen a las muestras tomadas en consideración por el perito de designación procesal, tomadas de informaciones de portales digitales, debe señalarse que la paginas de internet, si bien facilitan cómodamente una prolija consulta de muestras, es lo cierto que el funcionamiento de ese mercado, como se ha puesto de manifiesto, es una mera propuesta del mismo vendedor no filtrada por profesional técnico alguno que incorpore CRITERIOS REALES DEL MERCADO EXISTENTE; es decir, es el propio interesado el que pone el precio en venta, por lo que ya esta Sala ha considerado que su realidad ofrece serias dudas de verosimilitud en cuanto a la efectividad de las mismas.

El apartado Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017), nos indica que el profesional técnico que realice la valoración deberá utilizar el Reglamento de Valoración del RD 1492/2015, pero no queda excluida que también utilicen las técnicas de Real Decreto 1020/1993 y la Orden ECO 805/2003.

Dada la finalidad de esta valoración para la obtención de los Coeficientes de Correctores, vamos a utilizar el **Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales**

La metodología del **Método Residual Estático** está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Artículo 22 - Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado,
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.
3. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 8, 9 y 16.

Así mismo, dicha metodología residual estática, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 279 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano El Cid – páginas 5-01 a la 5-19. - Editorial: La Ley.
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 106 a la 117. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

La aplicación del Método Residual Estático requiere:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- > Superficies construidas sin zonas comunes
 - > Superficies útiles,
- Que figuren en el estudio de mercado a fin de hacerlos homogéneos.

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



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

Y aplicar la formulación matemática del artículo 22 del RD1492/2011 y la del artículo 42 de la ECO 805/2003: ponderando los resultados obtenidos en ambos casos.

Para obtener el Valor de Mercado VM, que vamos a utilizar en las fórmulas anteriores, es necesario disponer de un estudio de mercado de los diferentes productos inmobiliarios y tipologías edificatorias que este plan va a establecer, y que en la actualidad (año 2020) existen en el mercado inmobiliario de Melilla.

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

La prospección de mercado debe reflejar las características particulares del stock de viviendas recién edificadas o en construcción (es decir en el mercado primario y si no existe del mercado secundario con la correspondiente homogeneización a nuevo), sin olvidar los usos como el comercial e industrial, estos últimos principalmente en el mercado secundario.

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

Se ha realizado un profundo estudio de la práctica totalidad del mercado inmobiliario en oferta en Melilla (año 2020), con 298 testigos obtenidos de los portales inmobiliarias www.idealistas.com, www.fotocasa.es, www.pisos.com, en los que se ha zonificado a estos efectos la ciudad. Estas zonas de análisis son consecuencia del desarrollo secular e histórico de la ciudad tiene homogeneidad inmobiliaria y económica.

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

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

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

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



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

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

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

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

- ❖ Se han testado, en el mes de Agosto de 2020, el mercado primario y secundario, en el término municipal de Melilla, obteniéndose un total de 298 testigos, con la siguiente división:
 - ▶▶ 251 viviendas, con sus correspondientes plazas de garaje y/o trastero.
 - ▶▶ 31 locales comerciales
 - ▶▶ 16 naves industriales

El desglose pormenorizado de este estudio de mercado está desarrollado en el documento de la “Memoria de Viabilidad Económica” de este plan general.

Por lo que se dispone de una información suficiente de muestras testigos en cantidad, estadísticamente hablando, y calidad para poder determinar, sin margen de duda razonable, cuáles son los valores de mercado del producto inmobiliario terminado. Es decir, estamos ante una estimación de los valores de mercado prudente y no especulativa, tanto en sentido positivo como negativo y consecuentemente las ratios y coeficientes que de su análisis se deriven.

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

Así mismo se ha dispuesto de los precios oficiales de las Viviendas Protegidas Precio General, de Régimen Especial y de precio Concertado en el año 2020

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



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

Las construcciones se han clasificado de acuerdo con el:

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

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

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

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

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

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

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

Aplicando en la formulación matemática del artículo 22 del RD1492/2011 y la del artículo 42 de la ECO 805/2003, al Valor Unitario de Mercado del inmueble terminado, cada uno de los costes y gastos unitarios necesarios de construcción y promoción y el margen de beneficio del promotor, para cada uso lucrativo y tipología edificatoria, obtenemos el Valor Unitario de Repercusión de suelo para cada uso y tipología edificatoria, en cada uno de los casos y formulaciones.

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



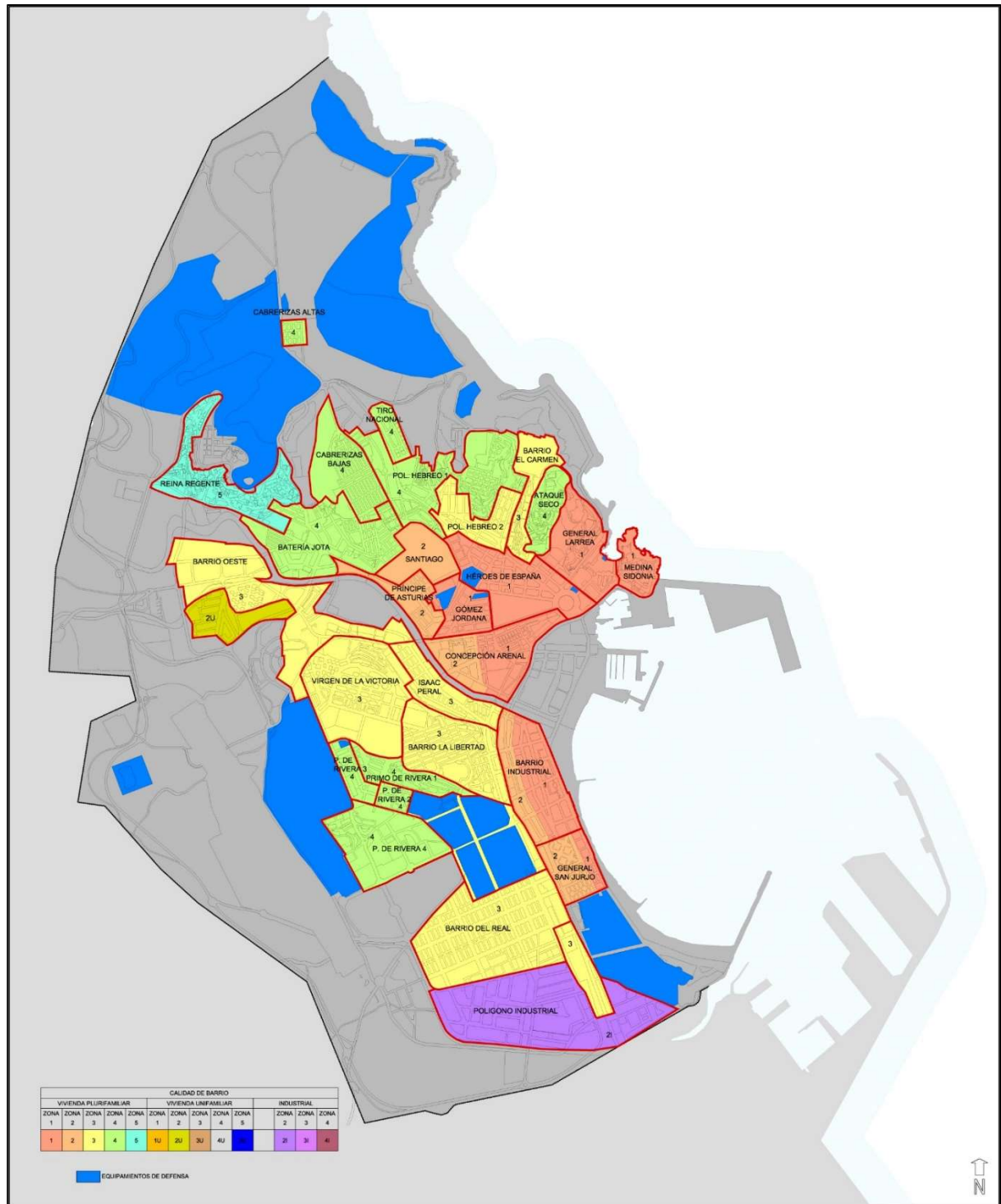
En la tabla siguiente se especifican los Coeficientes Correctores o de ponderación del valor de los diferentes usos y tipologías para cada uno de las Zonas Homogéneas y Barrios en el que se ha dividido el mercado inmobiliario de Melilla, con el fin de establecer los porcentajes correspondiente de uso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

TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION POR ZONAS			Valor Unit. Reperc. Suelo - (RD 1492/2011)	Coefficiente de Ponderacion, en el año 2020, por Zonas, en funcion del uso y tipología, con respecto del B° del Real para el uso Residencial con tipología de Manzana Cerrada
			Euros / M2 c.	Año 2020
Zona 1 - Residencial en Manzana Cerrada en regimen de vivienda libre	B° Heroes de España, B° General Larrea, B° Concepcion Arenal, B° Gomez Jordana, B° Industrial, B° Gral San Jurjo, B° Nuevo 7, Primer, Segundo, Tercer y Cuarto Recinto Amurallado, B° La Hipica.	Vivienda en Manzana Cerrada	696,71	1,2160
Zona 2 - Residencial en Manzana Cerrada en regimen de vivienda libre	B° El Carmen, B° Principe de Asturias, B° Poligono Hebreo, B° Nuevo 3, B° Nuevo 6, Barrio Hebreo, Jardin Melillense, B° de Santiago, Urbanizacion Mino.	Vivienda en Manzana Cerrada	458,44	0,8002
Zona 3 - Residencial en Manzana Cerrada en regimen de vivienda libre	B° del Real, B° de La Libertad, B° Virgen de la Victoria, B° Isaac Penal, B° Nuevo 2, B° Nuevo 5, Cerro Camellos, El Nuevo Real, B° Poligono 2.	Vivienda en Manzana Cerrada	572,95	1,0000
Zona 4 - Residencial en Manzana Cerrada en regimen de vivienda libre	B° Primo de River, B° Ataque Seco, B° Cabreriza Altas y Bajas, B° Bateria Jota, Tiro Nacional, B° Oeste, B° Nuevo 4, B° Nuevo 8, Constitucion, Las Palmeras, B° Poligono 1.	Vivienda en Manzana Cerrada	353,20	0,6165
Zona 5 - Residencial en Manzana Cerrada	B° Reina Regente, Pinares	Vivienda en Manzana Cerrada	49,05	0,0856
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO		Vivienda en Manzana Cerrada	199,68	0,3485
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial		Vivienda en Manzana Cerrada	49,05	0,0856
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado		Vivienda en Manzana Cerrada	365,00	0,6371
Locales Comerciales en Zona 1	B° Industrial y B° Gral San Jurjo	Locales en Manzana Cerrada	1.195,20	2,0861
Locales Comerciales en Zona 2	B° Heroes de España, B° General Larrea, B° Concepcion Arenal y B° Gomez Jordana	Locales en Manzana Cerrada	1.468,18	2,5625
Locales Comerciales en Zona 3	B° del Real, B° de La Libertad, B° Virgen de la Victoria, B° Isaac Penal, B° del Carmen, B° Principe de Asturias y B° Poligono Hebreo	Locales en Manzana Cerrada	872,62	1,5230
Naves Industriales	B° Nuevo 1, Poligono Industrial nº 1.	Naves en manzana cerrada	218,93	0,3821



TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION POR BARRIOS		Valor Unitario Reperc. Suelo s/ (RD 1492/2011) - Año 2020	Coefficiente de Ponderacion, en el año 2020, de cada Barrio, en funcion del uso y tipologia, con respecto del B° del Real para el uso Residencial con tipologia de Manzana Cerrada
		Euros / M2 c.	
B° del Real	Vivienda en Manzana Cerrada	557,72	1,00
B° Gral. San Jurjo	Vivienda en Manzana Cerrada	738,92	1,32
B° Industrial	Vivienda en Manzana Cerrada	720,34	1,29
B° Héroes de España	Vivienda en Manzana Cerrada	700,72	1,26
B° General Larrea	Vivienda en Manzana Cerrada	332,16	0,60
B° Príncipe de Asturias	Vivienda en Manzana Cerrada	501,02	0,90
B° Isaac Peral	Vivienda en Manzana Cerrada	507,82	0,91
B° Virgen de la Victoria	Vivienda en Manzana Cerrada	487,52	0,87
B° La Libertad	Vivienda en Manzana Cerrada	558,06	1,00
B° Primo de Rivera	Vivienda en Manzana Cerrada	415,72	0,75
B° Polígono Hebreo 2	Vivienda en Manzana Cerrada	414,19	0,74
B° Cabrerizas Bajas	Vivienda en Manzana Cerrada	264,47	0,47
B° Gómez Jordana	Vivienda en Manzana Cerrada	629,90	1,13
B° Concepción Arenal	Vivienda en Manzana Cerrada	680,33	1,22
B° Ataque Seco	Vivienda en Manzana Cerrada	375,65	0,67
Barrio del Carmen	Vivienda en Manzana Cerrada	397,88	0,71
B° Batería Jota	Vivienda en Manzana Cerrada	402,71	0,72
Barrio Oeste	Vivienda en Manzana Cerrada	345,79	0,62
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO	Vivienda en Manzana Cerrada	199,68	0,36
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial	Vivienda en Manzana Cerrada	49,05	0,09
Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado	Vivienda en Manzana Cerrada	365,00	0,65
B° Industrial	Locales en Manzana Cerrada	1195,20	2,14
B° Heroes de España	Locales en Manzana Cerrada	1468,18	2,63
B° Real	Locales en Manzana Cerrada	872,62	1,56
Naves Industriales	Naves en manzana cerrada	218,93	0,23

El desglose pormenorizado de este análisis y resultados está fundamentado, motivado y justificado en el documento de la “Memoria de Viabilidad Económica” (M.V.E.) de este plan general y en el anexo del estudio de mercado donde se pueden constatar los 298 testigos del mercado utilizado en esa M.V.E.



f.2) Cálculo del aprovechamiento medio

El artículo 84.2. de la LS 76, establece que a los efectos de la gestión urbanística el Plan General determinará el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable **programado** y el de cada sector en que se divide el mismo.



No vigentes los artículos 30 y 31 del Reglamento de Planeamiento únicamente el artículo 12 en su apartado 2.2.b) dice: “Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones y dotaciones homogeneizados según sus valores relativos”.

Como ha quedado justificado en el epígrafe anterior.

El Plan General determina dos sectores de suelo urbanizable programado en el 1er cuatrienio: industrial y de vivienda protegida con un aprovechamiento medio, en unidades homogéneas, de 0,3397 m²t/m²s ó ua , no existiendo sistemas generales afectos en ambos sectores, y un sector residencial para el 2º cuatrienio con un aprovechamiento medio, en unidades homogéneas, de 0,2681 m²t/m²s ó ua . En unidades no homogeneizadas se expresa en el cuadro siguiente:

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1º CUATRIENIO

UZI-1		SUP. BRUTA	IEB	m2t	ien	nº viv	m2t hom	am m2th/m2s	SSGG adscritos	am m2t/m2s
UZI 1	VIA LÁCTEA	146.196,85	0,3990	58.332,54	0,768	0	55.564,66	0,3397	17.394,65	0,3566

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO

UZI 2		SUP. BRUTA	IEB	m2t	ien	nº viv	m2t hom	am m2th/m2s	SSGG adscritos	am m2t/m2s
UZI 2	LA COMETA	29.820,95	0,5000	14.910,48	1,052	142	7.993,51	0,2681	0,00	0,5000

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

UZO		SUP. BRUTA	IEB	m2t	ien	nº viv	m2t hom	am m2th/m2s	SSGG adscritos	am m2t/m2s
UZO 1	RIO DE ORO	68.719,50	0,5500	37.795,73	1,209	359	21.707,97	0,2680	12.270,29	0,4667
UZO 2	CABRERIZAS BAJAS	88.151,00	0,4793	42.250,77	1,168	401	20.386,00	0,2313	0,00	0,4793
UZO 3	VICENTE MAESO	95.092,85	0,5500	52.301,07	1,282	497	28.038,60	0,2527	15.848,63	0,4714
UZO 4	ARROYO FARKHANA	82.183,85	0,5500	45.201,12	1,291	429	24.232,32	0,2527	13.697,16	0,4714
UZO 5	PARQUE CÍVICO	30.738,50	0,5000	15.369,25	3,820	146	12.365,33	0,3278	6.989,42	0,4074
TOTALES		364.885,70		192.917,93		1.833	106.730,22		48.805,50	

SISTEMA GENERAL		SUP. BRUTA
SSGG 1	GOLF	17.394,65
SSGG 2	DEPORTIVO SUR	20.000,00
SSGG 3	PARQUE CENTRAL	48.805,50
TOTALES		86.200,15

Los índices de edificabilidad bruta y aprovechamientos tipo del suelo urbanizable no programado tienen carácter orientativo, que deberá concretar y fijar el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

g) El Suelo No Urbanizable

El suelo no urbanizable es aquél que está determinado fundamentalmente por dos criterios, uno negativo, considerándose en esta categoría de suelo aquél que el plan no incluya en las clasificaciones de urbano y urbanizable, y otro criterio positivo, constituyendo este tipo de suelo aquél el plan determine con una especial protección, a los efectos de su excepcional valor agrícola, forestal, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico. Esta clasificación viene así determinada por imperativo del artículo



80 de la LS76. Además, a partir de la nueva Ley del Suelo de 2007, deben tener la situación básica de suelo rural, conforme al artículo 21.2 del RDL 7/2015, el suelo que NO es preciso para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano, que debe preservarse necesariamente de la urbanización.

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

El suelo no urbanizable representa el 50,00 % del ámbito territorial de Melilla, habiendo aumentado en 58,8 has respecto del documento aprobado inicialmente, y su distribución en cuanto a las diferentes categorías es la siguiente:

CLASIFICACION DEL SUELO	SUPERFICIES m ²	%
SUELO URBANIZABLE	737.150,75	5,43
SUELO NO URBANIZABLE	6.800.640,52	50,13
Suelo no urbanizable de especial protección	1.932.122,87	14,24
Ecológico	1.111.795,62	
Dominio marítimo terrestre	557.266,65	
Cauces y ramblas	263.060,60	
Suelo no urbanizable común	4.868.517,65	35,89
Suelo no urbanizable común general	4.868.517,65	
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	13.565.081,10	100,00

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

En rasgos generales el **suelo no urbanizable de especial protección ecológica** corresponde a aquellos terrenos con altos valores naturales: Pinares de Rostrogordo, los Acantilados de Aguadú y el Barranco de Río Nano, estos últimos incluidos en la Red Natura 2000.

Los de **especial protección paisajística**, corresponde a pequeños ámbitos en donde se pretende el mantenimiento del suelo agrícola existente.

El de **especial protección de cauces**, es aquél por donde discurren los cauces actuales que atraviesan el ámbito, Río de Oro, arroyo de Farkhana, etc.

Los de **especial protección de costas** corresponden al dominio marítimo.

El resto es suelo no urbanizable común, si bien con la subcategoría de un ámbito denominado reserva de cauces para su posible transformación y reordenación del Río de Oro.



h) Capacidad del Plan

			superficie m2	zona de ordenación	uso	densidad viv/ha	total viviendas	población (hab)	reserva VPO
s u e l o u r b a n o	UBO	CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA	5.226.717,30	UBO	residencial		17.926	66.411	
		TOTAL UBO	5.226.717,30				17.926	66.411	
	UBA-1	CALLE LA CAL	3.908,00	MC	residencial	122	48	177	7
	UBA-2	REINA REGENTE	203.458,25	MC	residencial	0	0	0	0
	UBA-3	CARRETERA DE HIDUM-1	11.031,90	MC	residencial	152	168	620	84
	UBA-4	CARRETERA DE HIDUM-2	12.590,47	MC	residencial	67	85	314	13
	UBA-5	CALLEJÓN DE LA MARINA-1	11.048,80	EA	residencial	87	97	357	14
	UBA-6	PATIO VERA	12.886,00	MC	residencial	259	334	1.236	50
	UBA-7	CUESTA LA VIÑA	10.810,60	MC	residencial	152	164	608	0
	UBA-8	FARKHANA	4.886,10	EA	residencial	68	33	123	0
	UBA-9	CARRETERA DE FARKHANA	50.580,35	EA	residencial	76	384	1.422	58
	UBA-10	PLAZA DE LAS PALMERAS	11.630,45	EA	residencial	77	89	329	13
	UBA-11	SANTIAGO	106.906,90	MC	residencial	103	1.100	4.070	330
	UBA-12	CALLEJÓN DE LA MARINA-2	17.031,95	EA	residencial	110	188	694	28
	UBA-13	CALLE AHORRO	1.692,00	MC	residencial	199	34	124	3
	UBA-14	ALFONSO XIII	6.977,30	MC	residencial	110	77	285	12
	UBA-15	CALLE JAPÓN	5.716,65	MC	residencial	265	151	560	0
	UBA-16	LA PLAZA	2.335,65	MC	residencial	190	44	164	0
	UBA-17	MOHAMED AMAR	4.636,90	IND	industrial	0	0	0	0
	UBA-18	HUERTA CARRILLO NAVARRO	27.900,00	EA	residencial	76	212	785	32
	UBA-19	CALLE CATALUÑA	5.463,65	MC	residencial	238	130	480	19
	UBA-20	HARDU	28.050,30	TER	terciario	0	0	0	0
	UBA-21	CALLE CONSTANCIA	2.017,85	MC	residencial	173	35	129	3
	UBA-22	BARRIO CHINO	17.057,77	IND	industrial	0	0	0	0
	UBA-23	CALLE ARAGÓN	7.656,50	MC	residencial	238	182	673	27
	UBA-24	PRIMO DE RIVERA	79.286,38	TER	terciario	57	450	1.665	135
	UBA-25	AVENIDA DE EUROPA	3.635,80	IND-TER	ind-terciario	0	0	0	0
	UBA-26	HERMANOS TRONCOSO	3.957,40	MC	residencial	126	50	184	50
	UBA-27	COVADONGA	3.673,65	TER	terciario	0	0	0	0
	UBA-28	INCINERADORA	3.229,05	Equipamiento	dotacional	0	0	0	0
	UBA-29	JORGE MANRIQUE	3.654,70	MC	residencial	333	122	450	18
	UBA-30	HUERTA PIMENTEL	5.501,15	MC	residencial	87	48	178	0
	UBA-31	JUAN SEBASTIÁN ELCANO	9.471,00	MC	residencial	133	126	466	19
	UBA-32	CALLEJÓN DE LA MARINA-3	12.489,00	MC	residencial	87	109	404	16
UBA-33	CALLE LIBRA	1.687,42	MC	residencial	152	26	95	13	
UBA-34	VILLA LBA	3.198,90	IND	industrial	0	0	0	0	
SSGG-2	DEPORTIVO SUR	20.000,00	Equipamiento	dotacional				0	
	TOTAL UBA	716.058,79				4.484	16.592	945	
UBE-1	JARDINES DEL MAR	14.913,12	EA	residencial	32	47	174		
UBE-2	SECTOR U-15	15.867,25	EA	residencial	95	150	555		
UBE-3	LA QUINTA	41.387,57	EA	residencial	25	105	389		
UBE-4	AZNALMARA	14.319,40	EA	residencial	47	68	252		
	TOTAL UBE	86.487,34				370	1.369		
	TOTAL URBANO	6.029.263,43				22.780	84.372		

			superficie m2	zona de ordenación	uso	densidad viv/ha	total viviendas	población (hab)	reserva VPO
u r b a s a u n e i l z o b l e	UZO-1	RÍO DE ORO	68.719,50	EA	residencial	52	359	1.329	180
	UZO-2	CABRERIZAS BAJAS	88.151,00	EA	residencial	46	401	1.485	201
	UZO-3	VICENTE MAESO	95.092,85	EA	residencial	52	497	1.838	149
	UZO-4	ARROYO FARKHANA	82.183,85	EA	residencial	52	429	1.589	129
	UZO-5	PARQUE CÍVICO	30.738,50	EA	residencial	48	146	540	44
		TOTAL UZO	364.885,70				1.833	6.781	702
	UZI-1	VIA LÁCTEA	146.196,85	IN	industrial	0	0	0	
	UZI-2	LA COMETA	29.820,95	EA	residencial	48	142	524	42
		TOTAL UZI	176.017,80				142	524	
	UZE-1	BARRANCO DE CABRERIZAS	77.999,00	EA	residencial	40	315	1.166	
	UZE-2	ROSTROGORDO	33.123,15	MC	residencial	53	174	644	
	UZE-4	S-7,1	13.227,25	MC-EA	residencial	46	61	226	
	UZE-5	S-7,2	5.697,70	VU-EA	residencial	47	27	100	
		TOTAL UZE	130.047,10				577	2.135	
	SSGG-1	GOLF	17.394,65	equipamiento	dotacional				
	SSGG-3	PARQUE CENTRAL	48.805,50	zona verde	dotacional				
		TOTAL SSGG	66.200,15				0	0	
	TOTAL URBANIZABLE	737.150,75				2.551	9.440	Total VPO	
	TOTAL	6.766.414,18				25.332	93.812	1.690	



El porcentaje de vivienda protegida (VPO) que establece este PGM sobre el total de las viviendas que propone (UBA, UZO, y UZI) de 7.617 es de 2.406, lo que supone un 31,58%, superior al 30%.

i) Justificación de la coherencia ambiental del Plan

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla tiene un proceso de evaluación ambiental estratégica que incorpora el principio de cautela y la necesidad de protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en la política y actividad sectorial derivada del plan. Y ello para garantizar que las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente de las actuaciones inversoras sean tenidas en cuenta antes de la adopción y durante la preparación de este PGOU de Melilla en un proceso continuo, desde la fase preliminar, antes de las consultas, a la última fase de propuesta del plan.

Este proceso es un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales para garantizar un desarrollo sostenible, un uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

En este conjunto de objetivos se recoge el fomento de la transparencia y participación ciudadana a través de un plan de participación pública integrado y paralelo a la elaboración del PGOU de Melilla. Este proceso de planificación y coherencia ambiental del plan tiene en cuenta los Objetivos de Desarrollo Sostenible que desarrolla la Agenda Urbana 2030 y del PGOU de Melilla.

i.1.) Descripción y justificación medioambiental del modelo establecido

La planificación urbana y territorial del PGOU de Melilla mejorará la problemática urbanística y territorial de la Ciudad Autónoma. En este sentido, se adoptan los criterios de la Estrategia de Medio Ambiente Urbano, con el propósito de adecuar la realidad actual a un escenario más sostenible, manteniendo su competitividad, mediante el impulso a estrategias de desarrollo menos consumidoras de recursos y que favorezcan fenómenos de cohesión social frente a otros como la segregación social, a partir de la redefinición de la ciudad actual frente a otras propuestas segregadoras.

El PGOU de Melilla atiende a un planteamiento del urbanismo que implicaría incorporar los nuevos valores sociales respecto al medio ambiente, a los nuevos derechos de la propia sociedad, a las oportunidades de la sociedad del conocimiento y a los propios procesos del urbanismo como campo de conocimiento. Para ello el plan crea y planifica ciudad y no urbanización, como hasta el momento ha ocurrido en Melilla. También recupera y rehabilita la ciudad existente, aumenta la calidad urbana (en especial de la red de espacios y equipamientos, públicos) e integra su urbanismo en un modelo de ordenación del territorio con criterios coherentes. Se desarrolla un modelo territorial donde se aúnan los criterios económicos con los sociales con objetivos propios en materia de red de espacios públicos, servicios, dotaciones básicas, medio ambiente y vivienda.

Entre los objetivos concretos se encuentra la concienciación en el ciudadano de Melilla de que tanto el suelo como los recursos naturales son finitos y es necesario establecer límites a su consumo. Los patrones de ocupación del suelo han sido coherentes con las necesidades de vivienda, aportadas por el estudio de demanda de viviendas, y definidos por una planificación



funcionalista, de lógica simple y fácil desarrollo en lo que podría ser una yuxtaposición de sectores mono-funcionales.”

Otras cuestiones que justifican medioambientalmente el modelo establecido es el análisis y propuesta de medidas básicas en cuanto a la movilidad global, el respeto a los espacios naturales, la articulación de espacio urbano como elementos fundamentales del plan y al consumo de suelo en cuanto tal y en cuanto a la atención a los corredores ecológicos y la numeración de riesgos naturales.

La movilidad local se planifica en cuanto a la propuesta de menor utilización de vehículo rodado en cuanto a la creación de espacios adecuados y óptimos para el trayecto del peatón o en bicicleta (carril-bici), reforzando los conceptos de accesibilidad y conectividad, con diseño de viales, entre otros.

Se incorpora una mayor extensión de Suelo No Urbanizable, incluyendo todas las áreas de mayor interés faunístico, los LICs y las zonas arqueológicas y patrimoniales. Se incorpora el concepto de corredor ecológico fundamentado en los elementos fluviales. Se gestiona la vulnerabilidad al riesgo mediante criterios de ocupación territorial en función de la existencia del mismo en determinados puntos.

Se plantea un modelo coherente y compacto con el relleno de los intersticios urbanos con el desarrollo de sectores urbanizables o suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas supone el “completar” la ciudad existente. La continuación del desarrollo en los límites de la ciudad actual con correlación urbanística supone la consolidación del espacio periurbano. El modelo adopta con urbanismo coherente e integrador por barrios y su conexión funcional y no sesgada como en la actualidad criterios de la Estrategia española de Medio Ambiente Urbano, con propuestas de cohesión social frente a las de segregación social, a partir de la redefinición de la ciudad.

i.1.a.) Actuaciones y respuesta del Plan ante el cambio climático

El Segundo Programa de Trabajo del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (en adelante PNACC) tiene como objetivo general la inclusión explícita en la normativa sectorial de la adaptación al cambio climático. Supone, de hecho, un elemento básico y esencial para materializar el objetivo último del PNACC, integrar la adaptación al cambio climático en la planificación de los distintos sectores y/o sistemas.

La verdadera adaptación anticipatoria o pro-activa tiene lugar cuando desde las primeras fases de cualquier planificación se consideran los impactos y las vulnerabilidades al cambio climático, y se identifican las alternativas que minimizan dichos impactos reduciendo la vulnerabilidad. Todo ello quedará garantizado si en la normativa sectorial y en otros instrumentos de planificación transversal (como el presente plan general), como los de ordenación territorial, se integra la necesidad y la obligatoriedad de realizar este ejercicio.

La relación de la planificación territorial derivada del plan general influirá en sectores y sistemas que puedan verse afectados por el cambio climático (Biodiversidad, Recursos hídricos, Bosques, Sector agrícola, Zonas costeras, Caza y pesca continental, Zonas de montaña, Suelo, Pesca y



ecosistemas marinos, Transporte, Salud humana, Industria y Energía, Turismo, Finanzas – Seguros y Construcción).

Importante en la evaluación del plan sobre el medio tendrá aquellas cuestiones sobre el consumo de recursos naturales, así como la generación de residuos (se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022).

El análisis del modelo territorial propuesto y su interacción con los fenómenos del cambio climático a acontecer se hace desde la visión del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (2021-2030), mediante criterios que permitan adelantarse a impactos irreversibles derivados de la mala planificación. El análisis resultante no analizará la tendencia de cada uno de los sectores y sistemas citados a partir del modelo de cambio climático, sino que atenderá a no perjudicar, agudizar o impactar sobre los mismos a partir del desarrollo del plan general, teniendo en cuenta los impactos teóricos futuros derivados del cambio climático.

i.2.) Indicadores de calidad

El desarrollo, ejecución y puesta en funcionamiento del Plan General Municipal de Ordenación de la Ciudad Autónoma de Melilla, llevará asociado una serie de repercusiones y efectos ambientales. En el presente apartado se describen brevemente las posibles alteraciones no solo para el medio natural sino también para medio social y económico. Las repercusiones se pueden dar tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento de las futuras actuaciones previstas en la revisión del Plan General Municipal de Melilla. La predicción de interacciones y el seguimiento se realizará a través de una serie de indicadores de calidad.

Los indicadores de calidad analizarán las repercusiones o efectos potenciales del plan, que se exponen según aspectos ambientales variados, al mismo tiempo que se marcan los criterios, objetivos de protección y principios de sostenibilidad a fomentar en éstos. Estos factores son la población y salud humana, el territorio, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales y patrimonio cultural, el paisaje y, por último, la interacción de todos estos factores.

- **Indicadores de calidad sobre la población y la salud humana.**

Efectos potenciales del Plan General	Indicador
Contaminación Atmosférica	Identificación de actuaciones concretas dentro del plan susceptibles de generar emisiones atmosféricas.
Ruido	Cuantificación de longitud de viario jerarquizado como espacio de velocidad de diseño de 30 km/h de velocidad máxima (áreas de coexistencia de tráfico).
	Cuantificación de la adaptación de los edificios proyectados al Código Técnico de Edificación.
Afección a aguas de baño	Cuantificación de la calidad actual y tendencial de las aguas de baño.
Afección a la coherencia territorial	Cuantificación de la densidad de habitantes por km ² .



- **Indicadores de calidad sobre la biodiversidad, fauna y flora.**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Afección a espacios naturales y Red Natura 2000	Zonificación con la cartografía a escala y con las capas de información adecuadas de espacios naturales protegidos y áreas pertenecientes a la Red Natura 2000. Estimación de superficie de ocupación directa o afección indirecta a dichos espacios.
Afección a especies en peligro de extinción	Zonificación con la cartografía a escala y con las capas de información adecuadas de espacios naturales protegidos, áreas pertenecientes a la Red Natura 2000, áreas críticas para especies amenazadas IBAs y hábitats naturales. Estimación de superficie de ocupación directa o afección indirecta a dichos espacios.
Afección a zonas de alto valor ecológico	Identificación y zonificación cartográfica de dichas áreas. Estimación de superficie de ocupación directa o afección indirecta a dichos espacios.
Fragmentación de los espacios naturales	Identificación y cuantificación de espacios naturales y áreas de alto valor ecológico.
Afección a la conservación de espacios naturales a través del plan	Cuantificación de suelo protegido por el plan perteneciente a espacios con valores ambientales.

- **Indicadores de calidad sobre el territorio**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Ocupación de suelo	Cuantificación de superficie urbanizada u ocupada por infraestructuras según usos del suelo. Cuantificación de superficie urbanizable u ocupada por infraestructuras según usos del suelo. Incremento porcentual del suelo urbano y urbanizable.
	Grado de ocupación de habitante de suelo urbanizable, de sistemas generales y de espacio libre. Extensión actual de suelo no urbanizable de protección ambiental. Incremento del suelo no urbanizable de protección ambiental.
Contaminación de suelos y aguas subterráneas	Identificación de zonas con suelos o aguas subterráneas potencialmente contaminadas por la existencia de instalaciones existentes. Estimación del riesgo de contaminación de suelos y aguas subterráneas por nuevas instalaciones.



- **Indicadores de calidad sobre el aire**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Contaminación Atmosférica Ruido	Identificación de actuaciones concretas dentro del plan susceptibles de generar emisiones atmosféricas.
	Cuantificación de longitud de viario jerarquizado como espacio de velocidad de diseño de 30 km/h de velocidad máxima (áreas de coexistencia de tráfico).
Ruido	Cuantificación de la adaptación de los edificios proyectados al Código Técnico de Edificación.

- **Indicadores de calidad sobre el agua**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Afección sobre el medio hídrico, incluyendo aguas subterráneas	Estado de las masas de agua y eliminación del riesgo de contaminación de masas de agua. Identificación de sistemas de funcionamiento de depuración. Volumen tendente de aguas residuales depuradas.
	Consumo actual de agua potabilizada. Estimación del consumo de agua: balance hídrico de la modificación y consumo de agua por habitante.
Afección al dominio público hidráulico y marítimo-terrestre	Estimación de la superficie de ocupación del dominio público hidráulico y marítimo-terrestre.

- **Efectos ambientales sobre los riesgos naturales**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Aumento de vulnerabilidad por ocupación de suelo	Grado de ocupación del suelo urbanizable situado en zonas inundables o con algún otro tipo de riesgo natural



- **Indicadores de calidad sobre los factores climáticos**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Calentamiento global	Estimación de emisiones totales de gases de efecto invernadero generados por el plan.
	Suelo forestal y agrícola (sumideros): Estimación de la superficie forestal y agrícola tipificada, afectada o proyectada. Sector transporte: Inventario de establecimiento de redes de vías ciclistas segregadas del tráfico motorizado y identificación de accesos no motorizados -carriles bici y vías peatonales- a los centros de actividad (hospitales, universidades, polígonos industriales y empresariales, centros de ocio, etc.). Sector residencial: Estimación de viviendas sujetas al Código Técnico de Edificación, estimación de viviendas a proyectar sujetas a medidas de eficiencia energética. Residuos: Cantidad de residuos generados/habitante/año y Tasa de reciclaje: kg reciclado/kg (total, plástico, cartón, vidrio y orgánico).

- **Indicadores de calidad sobre los bienes materiales y el patrimonio cultural.**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Afección directa o indirecta de bienes integrantes del patrimonio cultural	Cuantificación de bienes inventariados integrantes del patrimonio cultural. Identificación de elementos afectados directa o indirectamente.
Afección al núcleo histórico y de mayor densidad de bienes patrimoniales	Identificación y zonificación del núcleo histórico, de las áreas de protección de la Carta Arqueológica de Melilla. Estimación de la superficie y de los elementos afectados por el plan general.

- **Indicadores de calidad sobre el paisaje**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Afección a monumentos naturales, cultural y paisajes protegidos	Identificación y calificación de monumentos naturales, culturales, hitos paisajísticos, paisajes protegidos afectados directa o indirectamente por el plan.
Alteración de zonas de especial relevancia natural y paisajística	Cuantificación superficie de zonas de especial relevancia paisajística afectadas por el cambio de usos del suelo



- **Indicadores de calidad en la interacción de factores ambientales.**

Efectos potenciales del Plan General	Indicadores
Consumo de recursos no renovables	Estimación del consumo final de energía y del consumo de energía renovable generado por el desarrollo del plan.
Generación de residuos	Estimación del volumen de residuos generados por topología.
Vulnerabilidad al cambio climático	Evaluación del impacto del cambio climático en los recursos hídricos con consumo actual de agua potabilizada, estimación del consumo de agua: balance hídrico de la modificación y consumo de agua por habitante. Evaluación del impacto del cambio climático en la biodiversidad con superficie forestal afectada, identificación zonas vegetación más vulnerables (taxones sensibles) Evaluación del impacto del cambio climático en las zonas costeras con identificación de las áreas y elementos de la costa vulnerables por sus características fisiográficas y su valor ambiental, la estimación de la superficie de ocupación del dominio público hidráulico y marítimo-terrestre, identificación y superficie de ocupación de zonas costeras sin urbanizar, y superficie y valoración de actuaciones urbanas y de infraestructuras en el litoral.

i.3) Medidas de protección

Las medidas de protección planteadas atenderán a corregir desviaciones que el desarrollo del plan haya generado. Estas medidas velarán por el mantenimiento y conservación de cada uno de los parámetros ambientales analizados y que interactúan en el territorio.

- **Población y salud humana**

- No rebasar umbrales de calidad establecidos en la legislación de protección atmosférica, para la protección de la salud y protección de la vegetación.
- Diseño viario adecuado al objeto y jerarquía de desplazamiento.
- Edificación con criterios constructivos de aislamiento acústico.
- Planificación adecuada que no interfiera en la calidad de las aguas de baño Planificación de densidades adecuadas al objeto de conseguir una disminución de los costes de infraestructuras, energéticos e impactos en el medio.

- **Biodiversidad, fauna y flora**

- Minimización de la afección a espacios naturales y áreas Red Natura 2000.
- Minimización de la afección a hábitats y especies protegidas.
- Minimización de la afección a nuevas áreas detectadas al margen de figuras de protección citadas y que merecen su protección por su alto valor ecológico.
- Propiciar la continuidad ecológica entre las áreas protegidas mediante su unión (anillos y corredores verdes).
- Protección de espacios naturales, hábitats, zonas de alto valor ecológico a través de su reclasificación del plan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.



- **Territorio**
 - Minimización del consumo del recurso suelo.
 - Fomento de la ciudad compacta, coherente y cohesionada.
 - Mantenimiento de las condiciones naturales de los suelos y aguas subterráneas del espacio preoperacional.

- **Aire**
 - No rebasar umbrales de calidad establecidos en la legislación de protección atmosférica, para la protección de la salud y protección de la vegetación.
 - Diseño viario adecuado al objeto y jerarquía de desplazamiento.
 - Edificación con criterios constructivos de aislamiento acústico.

- **Agua**
 - Establecimiento de un buen estado ecológico y químico de las masas de agua, según la Directiva Marco de Aguas.
 - Evitar el vertido de sustancias contaminantes.
 - Minimizar el consumo de agua
 - Establecimiento de un buen estado ecológico y químico de las masas de agua, según la Directiva Marco de Aguas.

- **Riesgos Naturales**
 - Minimización de la exposición a zonas con riesgos naturales inherentes

- **Factores climáticos**
 - Limitación del crecimiento y reducción de la emisión de gases de efecto invernadero. Objetivo de reducción.
 - Adaptación al Plan Nacional de Energía y Clima 2021-2030

- **Paisaje**
 - Integración del paisaje como elemento de valor en la planificación territorial.
 - Mantenimiento de las características intrínsecas del paisaje.

- **Interacción de factores ambientales**
 - Integración del paisaje como elemento de valor en la planificación territorial.
 - Mantenimiento de las características intrínsecas del paisaje.
 - Incremento del ahorro y la eficiencia energética. Incremento de la aplicación de las energías renovables.
 - Gestión adecuada de los residuos acuerdo con su tipología, de acuerdo con el principio de jerarquía vigente en la Unión Europea (prevención, reutilización, reciclaje, valorización energética y eliminación).
 - Adaptación al cambio climático de acuerdo con el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.
 - Estimación de cambios en las variables climáticas previstos por el cambio climático que puedan influir en zona urbana y urbanizable y en el diseño de las infraestructuras previstas o en sus efectos ambientales.



j) Justificación de las medidas de protección e intervención el patrimonio histórico

Ver el documento de catálogo anexo a este Plan General.

3.2. PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS

En los anexos del “Estudio Económico Financiero”, “Programa de Actuación” y “Memoria de Sostenibilidad Económica”, se relacionan y desarrollan con profundidad las acciones fundamentales predichas para el desarrollo y ejecución del Plan General Municipal de Ordenación de la Ciudad Autónoma de Melilla en base a la estimación de plazos temporales de programación planificados, definiendo el tipo de acción a desarrollar, su prioridad, la valoración económica de la misma, la asignación de la correspondiente financiación económica y sus correspondientes plazos temporales, haciendo una notable significación en la incidencia de la ejecución material de las obras de urbanización, tanto de la estructura general del territorio como también en su parte de la ordenación pormenorizada o detallada, teniendo en cuenta la integración y conexión de cada una de las partes con el conjunto total de la ciudad.

Para la realización y el desarrollo, mencionado anteriormente, se han desarrollado en los 3 documentos mencionados anteriormente los siguientes conceptos:

- a) La previsión temporal de programación.
- b) La determinación de la secuencia lógica del desarrollo territorial.
- c) La evaluación económica de la implantación de servicios.
- d) La distribución de las inversiones entre los distintos agentes y organismos.
- e) La programación de las actuaciones en el tiempo.
- f) El análisis de las coherencias de las inversiones.

Por lo tanto, nos remitimos al “Estudio Económico-Financiero”, al “Programa de Actuación” y a la “Memoria de Sostenibilidad Económica”, donde quedan perfectamente reflejados los conceptos anteriormente descritos.

La participación pública en el proceso de planeamiento ha quedado justificada en el epígrafe 1.4 de esta memoria.



4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

La ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece la necesidad de evaluación ambiental para los planes o programas referidos a la ordenación del territorio urbanos y rural o usos del suelo (art. 3.2.), en donde se determina el procedimiento de participación pública del plan o proyecto (desde su inicio art. 18 y 19). Así mismo la normativa urbanística de aplicación RDL 7/2015, en su artículo 5.e) derechos del ciudadano, establece el derecho a:

“Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorial o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate”.

Por tanto, el plan de participación pública del Plan General se englobará en el procedimiento general de la evaluación ambiental estratégica y ese documento será el plan de participación pública del presente Plan General.



ANEXOS: CUADROS DE SUPERFICIES

1. SUPERFICIES DE SUELO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN

	m ²	%
SUELO NO URBANIZABLE	6.798.666,92	50,12
Suelo no urbanizable de especial protección	1.932.122,87	14,24
Ecológico	1.111.795,62	
Dominio marítimo terrestre	557.266,65	
Cauces y ramblas	263.060,60	
Suelo no urbanizable común	4.866.544,05	35,88
Suelo no urbanizable común general	4.866.544,05	
SUELO URBANIZABLE	737.150,75	5,43
Urbanizable en ejecución (UZE)	130.047,10	
Urbanizable programado (UZI)	176.017,80	
Urbanizable no programado (UZO)	364.885,70	
Urbanizable Sistema General (SSGG)	66.200,15	
SUELO URBANO	6.029.263,43	44,45
Consolidado (UBO)	5.226.717,30	
En ejecución (UBE)	86.487,34	
Sujeto a actuación integrada (UBA) incluidos sistemas adscritos	716.058,79	
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	13.565.081,10	13.565.081,10
		100,00

2. SUPERFICIES ZONAS VERDES

a) Sistema General

ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	
PR	1.077.630,36
PL	212.316,30
JL	139.078,10
TOTALES	1.429.024,76
TOTAL ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	1.429.024,76
TOTAL ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL (sin Pr)	351.394,40

b) Sistema Local

ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL	
JL-AL	247.918,00
TOTAL ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL	247.918,00

TOTAL ZONAS VERDES	1.676.942,76
---------------------------	---------------------

TOTAL ZONAS VERDES (sin PR)	599.312,40
------------------------------------	-------------------



3. SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS

a) De Sistema General

EQUIPAMIENTOS SISTEMA GENERAL	
ED	16.692,24
TD	65.920,90
RD	290.901,60
AD	75.003,48
ID	349.725,90
MD	227.628,56
DD	1.514.270,80
ID-AE	496.332,60
ID-PU	331.752,83

TOTALES	3.368.228,91
----------------	---------------------

TOTAL EQUIPAMIENTOS SISTEMA GENERAL	3.368.228,91
--------------------------------------------	---------------------

b) De Sistema Local

EQUIPAMIENTOS SISTEMA LOCAL	
ED	217.807,90
TD	25.568,75
RD	58.426,66
AD	9.799,00
ID	10.322,25
MD	85.877,00
TS	37.090,35
CD	10.942,00

TOTALES	455.833,91
----------------	-------------------

TOTAL EQUIPAMIENTOS SISTEMA LOCAL	455.833,91
------------------------------------------	-------------------

TOTAL EQUIPAMIENTOS	3.824.062,82
----------------------------	---------------------

Junio de 2021