

- 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 35 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.

G.2) En Suelo Urbanizable.-

- El UZI-1 se modifica reajustando el ámbito y eliminando del mismo la ampliación prevista del cauce del Río de Oro.
- El UZI 2 se elimina y pasa a ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- El UZO-3 se amplía para adaptarlo a la nueva Carretera ya ejecutada.
- El UZO-4 se reduce, detrayendo de su ámbito una UBA y un UZI (el 2).
- El UZO-5 se modifica ampliamente por motivos de inundabilidad, según informe de Confederación Hidrográfica.

H) Otras modificaciones.-

Entre las modificaciones en Suelo Urbano Consolidado, debe destacarse la Disposición Transitoria Sexta, que hace referencia a actuaciones de regeneración o renovación urbana en los ámbitos de los Acuartelamientos Capitán Arenas, Pedro de Estopiñán y Virués (núcleo A), Pedro de Estopiñán y Virués (núcleo B) y Capitán de La Paz Orduña. Ante una posible desafectación demanial, se prevén las condiciones en las que se podría efectuar su desarrollo urbanístico.

Una importante actualización ha sido el Estudio del Mercado Inmobiliario de Melilla, que es el soporte de la documentación económico-financiera del PGOU, y que se ha realizado en el tercer trimestre de 2020.

Otros cambios en la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado han consistido en pequeños ajustes para tener en cuenta la consolidación urbanística realizada en estos últimos años.

II.- NORMATIVA APLICABLE.-

A.- De naturaleza procedimental.-

1.- Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (BOE 31/10/2015).

En esta norma, dado su carácter general, se hace escasa referencia a cuestiones procedimentales relativas a la aprobación de instrumentos de Planeamiento, señalándose, como importantes, los artículos siguientes:

“Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve. Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.