

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, TURISMO Y DE FOMENTO.

532. ORDEN Nº 0413, DE FECHA 14 DE JUNIO DE 2024, RELATIVA A PROPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN AISLADA A-49 "ISLA DE TALLERES" (EXPTE. 13635/2021).

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 14 de junio de 2024, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2024000413: “

PROPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA ACTUACIÓN AISLADA A-49 "ISLA DE TALLERES" (expte. 13635/2021)

I.- ANTECEDENTES.-

Por la Consejería de Educación, Cultura, Festejos e Igualdad de la Ciudad Autónoma de Melilla, se ha presentado en esta Consejería la Propuesta de Modificación del Plan Especial de la Actuación Aislada A-49 del PGOU de Melilla "Isla de Talleres".

El ámbito de actuación de dicha Modificación es, principalmente, la manzana situada al suroeste del ámbito del PERI, con una superficie de 819 m2, en la que se integran las fincas resultantes R-2, R-3 y R-4, actualmente pertenecientes a la CAM. Esta parcela está actualmente parcialmente ocupada con edificaciones en estado semiruinoso.

El desarrollo de la Actuación Aislada A-49 ha sido el siguiente:

- El Plan Especial de Reforma Interior de la A-49 fue aprobado definitivamente por la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión de 30/12/2003 (BOME 4051 de 13/01/2004).
- Por el Consejo de Gobierno de la CAM se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la A-49, en sesión de 18/04/2008 (BOME de 29/04/2008).

En desarrollo del Plan Especial se han otorgado licencias urbanísticas al conjunto Residencial Magna Melilla, S.L., quedando sin desarrollar la manzana objeto de esta modificación y la parcela ocupada por las instalaciones de la Autoridad Portuaria de Melilla.

II.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL.-

Por la Consejería de Medio Ambiente y Naturaleza se ha tramitado, al amparo del expediente 5500/2022, el preceptivo trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, concluyendo con Resolución del Consejero de Medio Ambiente y Sostenibilidad de fecha 21/06/2022 (nº 2022000804), que concluye: *"Teniendo en cuenta todo ello y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se estima que el PERI de Isla Talleres, tras el análisis llevado a cabo en base a dichos criterios, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto el Informe Ambiental Estratégico del mismo determina que no es necesario someter a Evaluación Ambiental Simplificada Ordinaria la misma.*

No obstante, se deberán llevar a cabo las medidas contempladas en el documento ambiental estratégico presentado y en este informe."

En el Documento Ambiental se analiza la alternativa 2, que es la propuesta en la modificación, y que pasa por mantener la araucaria en su posición, mediante el replanteo de los límites de la parcela edificable, reduciéndolos lo necesario para conseguir no actuar, ni afectar al ejemplar. Entre las medidas a implementar durante la ejecución de las obras correspondientes al proyecto aprobado, el Documento Ambiental propone: *"No obstante, dadas las características constructivas que quieren acometerse, las condiciones y las formas de ejecución de las obras que finalmente se decidan, habrán de ser muy cuidadosas para con el ejemplar de araucaria, no sólo por no afectarlo de manera irreversible, sino también por conservarlo en un estado asumible para un individuo ornamental como este. En este sentido, deberán vigilarse atentamente los trabajos de vaciado y excavación de los sótanos, para no afectar de manera determinante al cuerpo de raíz del individuo. Además, las obras de edificación deberán ser extensa y puntualmente delicadas con las ramificaciones del ejemplar para no afectar a su aspecto actual, a pesar de que se constitución ya está afectado por la propia existencia del edificio del antiguo Puesto de Socorro."*

La resolución del Consejero se publica en el BOME nº 5977, de 28/06/2022.

III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-

El objetivo que se pretende con esta Modificación del Plan Especial es doble: Por un lado se propone cambiar y/o compatibilizar la calificación pormenorizada de la manzana, que ampararía los usos Residenciales Plurifamiliares (T.2-U) y el Equipamiento Primario (T8); y por otro lado se trata de reajustar las alineaciones interiores de la parcela para mantener la Araucaria existente en la misma, compensando la pérdida del volumen que exige mantener la Araucaria con una planta más retranqueada.

En el Programa de Actuación del PGOU de Melilla se describe la Actuación A-49 con las siguientes características generales:

- Barrio Concepción Arenal.
- Área de Reparto: 7
- Instalaciones y Usos Propuestos: Edificación Residencial. Conservación de zona verde.
- Superficie del ámbito: 13.261
- Edificabilidad: 2,45 m2c/m2s
- Superficie construida: 32.489
- Uso Característico: Residencial Plurifamiliar.

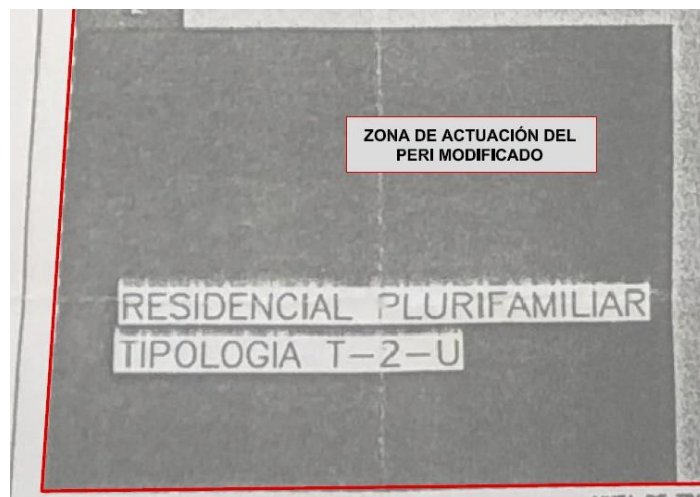
- Nº de Viviendas Previstas: 325
- Aprovechamiento tipo del Área de Reparto: 3,83 m2c/m2s
- Aprovechamiento lucrativo: 35.738 uas.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la Actuación Aislada, el Plan Especial de desarrollo planteó una calificación zonal que permitía la edificación residencial exclusiva o la mixta, en que se combinaba uso residencial y comercial.

La calificación plurifamiliar T2-U se aprobó con las siguientes determinaciones vinculantes:

- Nº máximo de Plantas: 4
- Altura Máxima 14,5 m
- Edific. s/altura: Castillete Norma 408.
- Sótanos y semisótanos: Si
- Parcela Mínima: No se fija.
- Ocupación en Planta Baja: 100%
- Ocupación otras Plantas: Tanto por ciento dependiendo de las Udd. Ap. Consumidas en la planta baja.
- Edificabilidad máxima: Según las Udd. Ap. Asociadas a cada parcela.
- Aparcamientos: Según Norma 287
- Vuelos: Según Norma 423.
- Patios Cerrados $H = \frac{1}{4}$ de la altura total, mínimo 3 m
- Patios abiertos: Según Norma 420
- Alturas Libres y de Piso: Según Norma 405
- Entreplantas: Según Norma 409.

Para la parcela en que opera esta Modificación del Plan Especial (con superficie de 819,00 m2), se asignó una edificabilidad de 2.330 m2c. Se ordena en el PERI vigente como una manzana cerrada:



Según la ordenación prevista en el PERI, la ocupación de Planta Baja sería del 100%, y la del resto la resultante de la edificabilidad y resto de condiciones de ordenación, por lo que con un número máximo de plantas de 4, se podrían edificar 503,6 m2c por planta, a partir de la Baja, lo que supone un grado de ocupación medio de las plantas 1ª a 3ª del 61,5 %.

La Modificación del PERI consiste en reducir la ocupación de la Planta baja y la del resto del edificio a 616,20 m2, con lo que la parcela edificable se reduce, en planta baja, en 202,80 m2, espacio que constituyen espacio privativos de la parcela, afectado por el retranqueo necesario para mantener la Araucaria. También contempla la ocupación del espacio libre privado (que no público) en el callejón peatonal al Noreste, para rampa de acceso al sótano, en una superficie de 100,00 m2 (25 m de longitud * 4,00 m de ancho).

En la Modificación del PERI se mantiene la calificación de Residencial Plurifamiliar T2, compatibilizándola con Equipamiento Primario (no lucrativo), tipo Docente o SocioCultural.

La calificación de Residencial tendría derecho a los 2.330,00 m2t (2.563,00 Uas). Sin embargo, y dado que el Equipamiento Primario lucrativo tiene un coeficiente de homogeneización distinto (0,8), el aprovechamiento, en términos de Uas, sería distinto. Sin embargo, como se afirma en el Documento presentado en el caso de construirse un Equipamiento Primario No lucrativo, la edificabilidad y la superficie máxima a construir no estaría limitada en sí, sino a través del resto de normas, ordenanzas y determinaciones urbanísticas el solar.

En el cuadro de compatibilidades de la Norma 268 del PGOU de Melilla, el Coeficiente de homogeneización para el equipamiento primario no lucrativo, será cero. El propuesto en la Modificación del Plan Especial es para el equipamiento primario lucrativo. En este caso, la edificabilidad seguiría estando limitada a la asignada por el PERI a la parcela, sin que pueda aumentarse por el destino de la misma.

Con los cálculos incluidos en la Modificación del Plan Especial, se propone una edificabilidad de 3.203,75 m2t para la tipología T8, equipamiento primario, entendiendo que esta edificabilidad sería para el equipamiento primario lucrativo.

Con estos cálculos, se propone una tipología de Equipamiento Primario con un máximo de 5 plantas, y altura máxima de 17,50 m, con ocupación del 100% en todas las plantas. Debe recordarse que la tipología residencial del PERI establece

una altura máxima de 14,5 m y cuatro plantas. Es cierto que con la interpretación de la planta baja desdoblada, el resultado final de la edificación es asimilable a una de cinco plantas, pero la altura está limitada a 14,5 metros.

Este aumento en la altura máxima se suaviza en la última planta, estableciéndose un retranqueo de 2,60 metros en la fachada que noreste (enfrentada a las viviendas existentes de la promoción Magna Melilla).

Esos tres metros de suplemento se podrían justificar con la norma 331 del PGOU de Melilla, que exige una altura libre mínima por planta para los edificios de usos administrativos y similares, de 2,70 m.

En cuanto a la tipología T8 "Equipamiento Primario", el PGOU de Melilla dispone, en cuanto a las alturas, lo siguiente:

"3. Alturas.- No se fija con carácter general una altura máxima para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento tipo. Cuando por razones técnicas, de uso u otras no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración."

Dado que la parcela en la que se actúa tiene la configuración física de una manzana independiente del resto de las manzanas del PERI, se podría prever este aumento en las alturas, manteniendo el número máximo de cinco plantas, sin que se permita el desdoblamiento de planta baja (para no dar la imagen de seis plantas). En cuanto a la edificabilidad, ésta vendrá definida por las ordenanzas de edificación, sin que sea necesario limitarla dado que el equipamiento primario no lucrativo tiene un coeficiente cero (a efectos de Unidades de Aprovechamiento).

En todo caso, la Norma 283 del PGOU de Melilla dispone en su apartado b) que el Plan Especial de desarrollo de las Unidades de Ejecución (aplicable también a los desarrollos sistemáticos de Actuaciones Aisladas) deberá fijar las alturas de edificación, con las limitaciones derivadas de las tipologías de la edificación propias del PGOU de Melilla.

En cuanto a los planos de alineaciones, la parcela en que se actúa seguirá siendo de 819 m2, sin que haya una parte de cesión a espacios libres o públicos. El retranqueo propuesto para salvar la Araucaria será un retranqueo interior de parcela, siendo las alineaciones exteriores las previstas en el PERI vigente, con los ajustes necesarios que se proponga en la Modificación del Peri.

V.- CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.-

La tramitación de un Plan Especial, así como su modificación, está sujeto a la siguiente normativa:

1.- REAL DECRETO 1346/1976, 9 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los principales artículos que regulan esta materia son los siguientes:

Art. 17.. "1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales, en los Planes Directores Territoriales de Coordinación o en las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento deberán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación o del Plan de Ordenación correspondiente; y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes."

Art. 23: "1. Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

2. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevé el artículo 13, salvo que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 34: "1. Los Planes Especiales podrán ser formados por las Entidades Locales, Entidades Urbanísticas especiales y Órganos competentes en el Orden Urbanístico según esta Ley."

Art. 41:"1. Aprobado inicialmente el Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística o Proyecto de Urbanización por la Corporación u Organismo que lo hubiese redactado, éste lo someterá a información pública durante un mes, y transcurrido el plazo, si se tratare de Planes, Programas o Proyectos no redactados por el Ayuntamiento respectivo, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectaren.

2. La Corporación u Organismo que hubiere aprobado inicialmente el Plan, Programa o Proyecto en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren y lo someterá a la Autoridad u Órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. Si la Autoridad u Órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Corporación u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevada de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones."

Art. 43:"1. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 de esta Ley.

2. Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o Urbanísticas Especiales, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los Departamentos Ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados."

2.- Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, de 23 de junio.-

Los principales artículos que regulan esta materia son los siguientes:

Art. 33:" 2. Los Planes Parciales o los Especiales, en su caso, podrán precisar los detalles de trazado de las redes viarias y de servicios ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores colindantes y de las Reglamentaciones vigentes."

Art. 76.2 "En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades: c) Reforma interior en suelo urbano."

Art. 77:1. "Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

3.- El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma."

Art. 144:"1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en los Planes Generales de Ordenación serán redactados de oficio por las Entidades a que se refiere el núm. 1 del artículo anterior (Entidades Locales, Entidades urbanísticas, especiales u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias territoriales.)

2. También podrán ser redactados por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a los elementos que constituyen la estructura orgánica y general del territorio incluido en el ámbito del Plan General de que se trate.

3. Los Planes Generales podrán señalar la Entidad u órgano competente para la redacción de los Planes Especiales a los que se refiere este artículo."

Art. 146:"Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares."

Art. 147:"1. La aprobación inicial de los Planes Especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado.

2. La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

3. El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales se ajustará a las

reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales. No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del presente Reglamento para aquellos Planes Especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada.

Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o urbanísticas especiales, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los Departamentos ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados."

Art. 148:"La aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponderá, siempre que la iniciativa se deba a Entidades Locales o urbanísticas especiales:

- a) Si desarrollan un Plan General de Ordenación, a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.
- b) En los demás casos, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo."

3.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.-

"Disposición adicional tercera *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla*

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

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

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

4.- Normas Urbanísticas del PGOU de Melilla.-

Nuestro Plan General, aunque se remite a la normativa estatal, contiene la siguiente normativa referida a los Planes Especiales de desarrollo:

"Norma 29.- Desarrollo del suelo urbano.

a)... Se redactarán *Planes Especiales de Reforma Interior* para aquellas intervenciones cuya reordenación esté prevista por el P.G.O.U., o siempre que tal reordenación sea posible, aunque no necesaria, mientras no contradigan la estructura general y orgánica establecido por el P.G.O.U. y otras determinaciones fundamentales de este. Los Planes Especiales deberán alcanzar, por sí mismo o mediante su desarrollo a través de Estudios de Detalle, el grado suficiente como ordenación detallada. Abarcará como mínimo una Unidad de Ejecución de las delimitadas en suelo urbano (Unidad Mínima no Diferenciada -N.105-) si se considera de carácter *Integral*, y ámbitos inferiores cuando sean de carácter *Puntual* (ámbitos iguales o superiores a Unidades Mínimas Diferenciadas)."

"Norma 58.- Intervención de la iniciativa privada.

a) En desarrollo del presente P.G.O.U. los particulares podrán redactar Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle, proyectos para la Gestión y Ejecución Urbanística, Proyectos de urbanización, etc.

Los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y, además, cuando tengan por objeto urbanizaciones de promoción privada, las señaladas específicamente en los arts. 104 del T.R. y 46 y 64 del R.P.”

“Norma 105.- c) Las determinaciones de ordenación previstas por el P.G.O.U. para una *Unidad Mínima no Diferenciada o Unidad de Ejecución* en suelo urbano plantea un esquema básico de espacio de dominio y uso público y de espacio o suelo edificable (privado o público). Estas determinaciones tendrán que concretarse con la redacción previa de un Plan Especial de carácter Integral (N. 29.b.) que abarque todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

El Plan Especial no podrá alterar las condiciones de (tipo o lucrativo real) establecidas con carácter global por el PGOU. Se mantendrán, en cualquier caso, las condiciones fijadas para todo el Área de Reparto. Sin embargo el Plan Especial tendrá que ordenar el ámbito en función de las condiciones del uso genérico señalado en la Unidad de Ejecución.”

g) En suelo urbano (aún sin necesidad de un Plan Especial), los límites de una Unidad de Ejecución podrán ser ajustados en un ☐ 10%, por el propio Ayuntamiento una vez que se compruebe la bondad de la delimitación establecida por el P.G.O.U. a los efectos de distribución de cargas y beneficios. Este ajuste también se podrá realizar por la figura de planeamiento o gestión que desarrolle el ámbito.”

“Norma 235.- Fase de planeamiento urbanístico.

a) En *suelo urbano sin transformar* (en las Unidades de Ejecución viene determinado por el contenido del programa de Actuación y en las Unidades Mínimas Diferenciadas se establecerá con carácter potestativo) siempre es posible la redacción de un Plan Especial

de Carácter Integral para modificar las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. En concreto, estos Planes Especiales, podrán modificar:

- La distribución de Unidades Mínimas Diferenciadas y su calificación pormenorizada o tipologías edificatorias.
- El trazado viario en cualquiera de sus niveles (primer orden, donde sólo se harán ajustes, segundo orden, o peatonal).
- Condiciones de alturas de la edificación.
- El diseño de mecanismos de distribución de cargas y beneficios distintos a los previstos por el P.G.O.U. para una intervención catalogada.
- Ajuste y redistribución de suelo de cesión de sistema local.”

VI.- TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL.-

La tramitación de esta modificación ha sido sometida a la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, cuyo iter administrativo ha sido el siguiente:

- Con fecha 02/11/2021 se solicita aprobación e inicio de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Reforma Interior de Isla de Talleres.
- Con fecha 07/02/2022 se remite a la Consejería competente para la tramitación de la Evaluación Ambiental el documento ambiental estratégico, la propuesta de Modificación del Plan Especial y un informe de la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo.
- Con fecha 21/06/2022 concluye la tramitación ambiental con la resolución 2022000804, del Consejero de Medio Ambiente y Sostenibilidad, que resuelve lo siguiente: “Teniendo en cuenta todo ello y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se estima que el PERI de Isla Talleres, tras el análisis llevado a cabo en base a dichos criterios, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto el Informe Ambiental Estratégico del mismo determina que no es necesario someter a Evaluación Ambiental Simplificada Ordinaria la misma. No obstante, se deberán llevar a cabo las medidas contempladas en el documento ambiental estratégico presentado y en este informe”. Se publicó en el BOME de 28/06/2022.
- En el documento aprobado se contienen las siguientes condiciones que afectarán a la edificación que se materialice en la parcela:
 - a) “...se deberá tener especial cuidado con el cumplimiento de los valores acústicos de emisión al exterior. De igual forma se deberá tener en cuenta el uso de las instalaciones de forma que no genere reverberación, ni problemas acústicos entre distintas aulas, ni con los edificios próximos de viviendas, donde e deberán cumplir los valores conforme a normativa”.

Respecto a este apartado, debe indicarse que su cumplimiento dependerá del uso concreto del edificio que se construya, ya que el Plan Especial no entra en este apartado, puesto que la calificación de Equipamiento Primario permite un amplio abanico de usos, sin que necesariamente haya de implantarse una actividad relacionada con la música y la danza.

-b) “Igualmente, a como se ha protegido la Araucaria, se recuerda en que la acera que da a la Avenida de la Marina Española existe un ficus, el cual deberá de protegerse y mantenerse durante la posterior ejecución del Proyecto.”

En el Documento Ambiental Estratégico se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

“Generales

El Proyecto de Urbanización o construcción deberá contener todas las medidas recogidas en el presente documento, así como los condicionados de la Evaluación Ambiental Estratégica, caso de que se establezcan.

- *Control y seguimiento en el Proyecto de Construcción en el diseño de edificaciones eficientes. Se trataría de verificar todas las posibilidades que se tengan para tratar de conseguir una edificación mucho más sostenible por las medidas de eficiencia, eficacia y generación de energía limpia no contaminante.*
- *Supervisión al Estudio y análisis de edificaciones autosuficientes, energéticamente hablando.*
- *Control y seguimiento en el Proyecto de Construcción para la comprobación de Uso de materiales constructivos reciclados.*
- *Control y seguimiento en el Proyecto de Construcción sobre las medidas integración ambiental y paisajística. Como en el espacio de ajardinamiento que se gana en la protección de la araucaria.*

- Supervisión para la realización del estudio en profundidad, para analizar la posible afección, a *Araucaria heterophylla*, durante la excavación, al sistema radicular. Deberá diseñarse la asistencia de personal experto en el equipo de obra que compruebe fehacientemente e in situ cuáles son los efectos posibles que pudieran dañar las raíces y corregirlos sobre la marcha para evitar el aprovechamiento del individuo.

- Control y seguimiento en la redacción del PLAN GESTOR DE RESIDUOS. Abarca a todos los residuos que pudieran generarse durante los trabajos de ejecución de obra (RCDs, RNP y RP). El cumplimiento de lo estipulado en las normas sectoriales de residuos, no exime de cumplir algunos principios básicos en la preocupación de hacer cada día más adecuado el espacio de obra, construcciones más sostenibles.

- Control y seguimiento en el Proyecto de Construcción respecto a la conservación de suelo. La conservación de este recurso limitado siempre será una obligación ambiental que no requiere ni siquiera un gasto o una inversión atribuible al proyecto. En realidad, se trataría de buenas prácticas ambientales que, dado que se gana espacio para señalarlo como verde en el entorno de la edificación, puede incluirse conservarse para su aplicación en ese espacio.

- **Durante la Fase de Construcción:**

La vigilancia se basa en el control de la correcta ejecución de la obra, es decir, comprobando que ésta se realiza aplicando las medidas preventivas y correctoras señaladas en este documento, y procurando subsanar los posibles impactos que surjan de manera imprevisible.

Las actividades y afecciones bajo control se recogen en los siguientes apartados:

Protección Atmosférica:

Las acciones que se deberán vigilar y que se encuentran relacionadas con la calidad del aire son:

- Supervisión de las obras y las consecuencias del viento sobre la calidad atmosférica.
- Control de las operaciones de riego en todas las zonas desprovistas de vegetación incluidas dentro del perímetro de actividad de obra (2 riegos diarios, uno por la mañana y otro a primeras horas de la tarde, mediante camión cuba).

Objetivo Indicador Frecuencia Valor umbral medición

Evitar la producción Presencia de polvo Semanal en invierno Presencia ostensible de polvo. en el entorno y en la y diaria en verano. de polvo en vegetación próxima. vegetación.

Observación visual.

Se vigilará que el movimiento de la maquinaria de transporte de materiales se realiza cubriendo con malla toda la superficie de material transportado. En épocas de sequía, coincidentes con periodos altos de movimiento de tierras, se realizará un control más exhaustivo respecto a la cantidad de los citados riegos.

Para cumplimiento de la Legislación vigente en materia de emisión de gases y contaminantes a la atmósfera, se reglarán todos los motores de la maquinaria y vehículos de carga. Igualmente se dotarán, por parte de los organismos competentes, de silenciadores efectivos homologados, cumpliendo toda la maquinaria las Directivas 86/622/CEE y 95/27/CEE. Se deberá realizar un control, revisión y puesta a punto, con una frecuencia trimestral de todos los motores de la maquinaria utilizada en las obras. Se exigirá por parte del equipo de Seguimiento y Control, el estricto cumplimiento de lo establecido por la Dirección General de Tráfico en lo referente a la Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) cuidando de no sobrepasar en ningún caso la fecha límite establecida para cada vehículo.

Objetivo	Mantenimiento de la maquinaria según la legislación vigente.
Indicador	Documentación Técnica de Maquinaria. I.T.V.
Frecuencia de medición	Trimestral.
Valor umbral	Los establecidos en las Directivas 86/622/CEE y 95/27/CEE.

Respecto a los umbrales de emisión de ruidos, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de acometer las obras.

- Respecto a los umbrales de contaminación lumínica. El Ayuntamiento, velará porque se cumplan las prescripciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA y la normativa al respecto de la Ciudad Autónoma. Hidrología:

- Durante el tiempo que duren las obras, se vigilará que no se produzca ningún tipo de vertido accidental.

- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas.

- Control sobre el proceso constructivo de la red de pluviales.

Referente a estos casos, se deberá dar prioridad, a la vigilancia y control en el desarrollo de las actuaciones de saneamiento, red de pluviales.

Suelos:

- Control del decapado de la tierra vegetal (suelo), así como del acopio de la misma.

Objetivo	Retirada de los suelos para conservación y utilización.
Indicador	Espesor de la capa de tierra vegetal.
Frecuencia de medición	Diaria, en el periodo hábil.
Valor umbral	30 cm, como mínimo.

Flora urbana (Araucaria heterophylla)

- Durante la fase de replanteo, se comprobará el correcto marcaje o balizamiento, protecciones de la araucaria, así como su señalización.
 - Control y seguimiento en la selección de especies autóctonas de la zona o especies que, aunque no cumplan esta característica, se encuentren frecuentemente y suficientemente adaptadas en el entorno.
 - Control y seguimiento en la selección de especies NO INVASORAS tal y como dispone el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
 - Control y seguimiento de forma exhaustiva en la ejecución de todas las medidas recogidas para la Integración paisajística del espacio público.
- Informes.-

A medida que se van efectuando los trabajos de seguimiento y control, que abarcan desde los momentos previos a la ejecución de la obra hasta que termina, habrán de irse emitiendo los informes que expliquen y resuman el resultado de las observaciones.

Al igual que para la realización de las inspecciones y controles, distinguimos dos estadios para la redacción de estos informes:

- Previo a la obra.
- Durante la ejecución de los trabajos.

La periodicidad, así como la temática y estructura de los mismos variará en función de la fase en que se encuentra el control. A continuación, pasamos a definir los informes mínimos que habrán de emitirse, así como el modelo que habrán de seguir.

1.4.1. Previo a la ejecución de la obra.-

Los Informes a emitir durante esta fase tendrán por objetivo plasmar los contactos, permisos e informes intercambiados con la administración o entre los propios factores de la obra (Dirección de Obra, Contratista y Propiedad) en relación a la resolución de las incidencias que pudieran surgir respecto a Autorizaciones Administrativas. De igual forma se deberán presentar las medidas Restauración e Integración Paisajística redactado en el Proyecto de Urbanización o construcción, y gestores de residuos.

Habrà que emitir al menos un Informe sobre el estado final de cada uno de los factores en relación a las medidas planteadas.

Se deberá presentar:

- Programa de seguimiento ambiental para la fase de obras.
- Plan de aseguramiento de la calidad, elaborado por el contratista, adjudicatario de las obras.
- Informe del acta de comprobación del replanteo.

1.4.2. Durante la ejecución de obra.-

En esta fase se realizarán Informes de Seguimiento y Control periódicos cada mes, en los cuales se mostrarà la evolución de cada medida preventiva y correctora en relación a cada una de las acciones que las provocan.

Se hará especial hincapié en la asignación de espacios reservados frente a invasiones, así como en la posición de las balizas.

Se emitirá un Informe Final, IFO, previo al acto de entrega de la misma, en el que se recoja punto por punto, todas y cada una de las actuaciones ejecutadas de acuerdo a las medidas planteadas en este documento. Así, habrán de resaltarse aquellas deficiencias observadas en relación a las medidas marcadas en estos documentos y no ejecutadas justificadamente.

Si durante esta fase, se observan circunstancias o sucesos excepcionales que impliquen deterioros ambientales o situaciones de riesgo, se realizará un Informe, donde se recoja la situación y la primera valoración.

A su vez, antes de la emisión del Acta de Recepción de las obras, se tendrá que realizar una serie de informes. Así, se redactará:

- Informe sobre el estado de la Araucaria heterophylla.
- Informe sobre las medidas relativas a la recuperación ambiental e integración paisajística de la obra, realmente ejecutadas. “

VII.- APLICACIÓN DE LA LEY 16/1985, DE 25 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL.-

En el expediente tramitado para la evaluación ambiental, se ha incluido el informe emitido con fecha 16/06/2022 por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, que dice textualmente:

“La Comisión por unanimidad informa favorablemente el documento ambiental estratégico; y en cuanto al Plan Especial de Reforma Interior, hace constar que los dos edificios de carácter histórico que se encuentran en la manzana objeto del Plan están incluidos en el entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico (Real

Decreto 2751/1986, de 5 de diciembre), por lo que el tratamiento que se haga de los mismos estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español."

De conformidad con lo indicado en el informe transcrito, y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 16/1985, el Plan Especial se ha remitido a la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, habiéndose informado favorablemente por la Comisión con fecha 28/05/2024, indicándose lo siguiente: "El antiguo edificio de Sanidad Marítima (de 1909) tiene importancia desde un punto de vista histórico-artístico, y cualquier intervención deberá reintegrar su fachada en una nueva edificación. En todo caso, cualquier intervención que afecte tanto a este edificio como al antiguo Puesto de Socorro deberá estar sujeta a la aprobación de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico."

VIII.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015.-

El art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que la documentación de los instrumentos de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación..."

Aunque la actuación recogida en la presente modificación del PERI de Isla de Talleres no tiene incidencia en estos puntos, se incluye un informe de esta Dirección General en que se da cumplimiento a lo exigido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta exigencia, no obstante, debe ser proporcional a la actuación en concreto. En este caso se trata de actuar sobre una pieza urbana de 819 m2, cuya calificación principal no se modifica, permitiéndose su compatibilidad con el uso de equipamiento primario. Se actúa en una zona ya urbanizada, con suministro eléctrico, de abastecimiento y saneamiento, por lo que no existen cargas nuevas sobre las arcas públicas que deba ser objeto de una memoria de sostenibilidad económica. No obstante, y asemejando esta memoria al Estudio Económico Financiero de los Planes Especiales (según art. 77 2.g) del Reglamento de Planeamiento, la doctrina jurisprudencial (STS de 28/02/1990, EDJ 2258; y de 23/09/1992, EDJ 9122), consideraron que no es en absoluto preciso el estudio económico financiero para un Plan Especial de Protección, lo que permite modular cuando es exigible o no dicho estudio económico-financiero o memoria de sostenibilidad económica.

El art. 22.3 del referido texto dispone que en las actuaciones de urbanización deberán recabarse determinados informes, siempre que no hubiesen sido ya emitidos, de organismos con competencias en materia hidrológica, en materia de costas, en materia de carreteras, etc. Las actuaciones de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.1.a) del RD Legislativo 7/2015, son las de nueva urbanización (paso de suelo rural a urbanizado) o las de reforma o renovación de la urbanización existente para crear, junto a las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

La presente actuación no se puede incluir en ninguno de los apartados del art. 7.1.a) del referido texto, sino, en todo caso, se podría incluir en las del apartado 2) b) del citado artículo, similar a una actuación de dotación, en que no se requiere la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Por lo expuesto, en este caso no es necesario incluir ningún informe en materia de recursos hídricos, ni de costas ni de carreteras, ya que no es una actuación de urbanización.

No obstante, en la tramitación ambiental por la Consejería de Medio Ambiente y sostenibilidad de la CAM se notificó a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, con fecha 31/03/2022, la versión inicial del Plan Especial, dentro del trámite de información ambiental, sin que se haya recibido alegación o comentario de dicho organismo.

En cuanto a la aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera del RD Legislativo 7/2015, debe indicarse que esta modificación afecta a un Plan Especial previsto en el PGOU de 1995, en concreto a la Actuación Aislada A-49, no afectando a las determinaciones de carácter general del PGOU, ni a sus elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, ni a las determinaciones relativas a los aspectos regulados en el apartado 8 (que no el 7) de la Disposición Final segunda del referido texto (reserva de un porcentaje para VPO, destino de los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo, ni a los porcentajes de plusvalías urbanísticas), por lo que su aprobación definitiva es competencia de la Ciudad Autónoma de Melilla, sin necesidad de que el Estado deba emitir ningún tipo de informe de los que se citan en la DA tercera.

IX.- CUMPLIMIENTO RD 2591/1998 Y RD 369/2003.-

La DA segunda del RD 2591/1998 y el art. 27 del RD 369/2023, exigen que antes de la aprobación inicial se deberá solicitar a la Dirección General de Aviación Civil la emisión del informe a que hace referencia el apartado 1 del art. 27 del RD 369/2023, remitiéndose la documentación correspondiente a la aprobación inicial.

El apartado 7 del Art. 27 del RD 369/2023 dispone que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación de que se trate en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

De conformidad con lo expuesto, la aprobación definitiva de la Modificación del PERI de la Actuación Aislada A-49 "Isla de Talleres", estará condicionada por el informe que deba emitir la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, pudiéndose iniciar el procedimiento de aprobación inicial y exposición pública, quedando condicionada la aprobación definitiva al resultado, tanto del informe de la DG de Aviación Civil, como a resultado de las alegaciones que se presenten durante el procedimiento de exposición pública.

Consta en el expediente tramitado la solicitud dirigida a la Dirección General de Aviación Civil, notificada a través del Sistema de Interconexión de Registros (SIR), con fecha 22/05/2024.

X.- TRAMITACIÓN.-

Dispone el art. 147 del Reglamento de Planeamiento, que la aprobación inicial corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado, siendo asimismo competente para la aprobación provisional.

El art. 21 de La Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local dispone en su punto 1. apartado j) que el Alcalde es competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

El art. 22 de la referida Ley, punto 2. Letra c), atribuye al Pleno de los Ayuntamientos la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

La tramitación del Plan deberá someterse a información pública, conforme a lo dispuesto en el art. 41 del Reglamento de Planeamiento (por plazo de Un Mes). Al ser un Plan Especial previsto en el Plan General, no exige que en su tramitación se solicite informe de la Administración General del Estado, conforme a lo dispuesto en la DA tercera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La competencia para la aprobación inicial y provisional es del Consejo de Gobierno de la CAM, y la aprobación definitiva del Pleno de la Excm. Asamblea.

XI.- CONCLUSIÓN.-

De conformidad con lo expuesto, la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la A-49 "Isla de Talleres", cumple la normativa urbanística aplicable, pudiéndose continuar el expediente con la propuesta de Aprobación Inicial al Consejo de Gobierno de la CAM, condicionándose la aprobación definitiva al cumplimiento de lo que se disponga en el informe de la Dirección General de Aviación Civil por lo que respecta a las servidumbres aeronáuticas.

El Acuerdo de Aprobación Inicial se someterá a información pública por el plazo de UN MES, insertándose anuncios en el Boletín Oficial del Estado, en el BOME, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Ciudad (art. 128, 138.2 y 147.3 del Reglamento de Planeamiento), y se publicará en los medios telemáticos oficiales de la CAM, conforme al artículo 70.Ter, apartado segundo de la Ley de Bases de Régimen Local.

Por todo lo anterior y de conformidad con los documentos aportados al expediente, vengo en proponer al Consejo de Gobierno lo siguiente.

UNO.- Aprobar Inicialmente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Actuación Aislada A-49 "Isla de Talleres", cuyo promotor es la Ciudad Autónoma de Melilla, y que se identifica con el siguiente CSV 15256030042670773757.

DOS.- Los documentos incluidos en la aprobación inicial, además del propio documento de Modificación del PERI, son los siguientes:

- Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad, CSV 15250327420153041431.
- Documento Ambiental Estratégico, CSV 14164735170246627155.
- Plano 14 de Servidumbres Aeroportuarias, CSV 15256455557527253567.
- Resolución Consejero Medio Ambiente y Sostenibilidad que declara que la Modificación del PERI no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente; CSV 15250364561026256633.

TRES.- Someter el Acuerdo de Aprobación Inicial a información pública por el plazo de UN MES, insertándose anuncios en el Boletín Oficial del Estado, en el BOME, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Ciudad (art. 128, 138.2 y 147.3 del Reglamento de Planeamiento), y publicarlo en los medios telemáticos oficiales de la CAM, conforme al artículo 70.Ter, apartado segundo de la Ley de Bases de Régimen Local.

"

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla 20 de junio de 2024,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte