

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."