

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.*