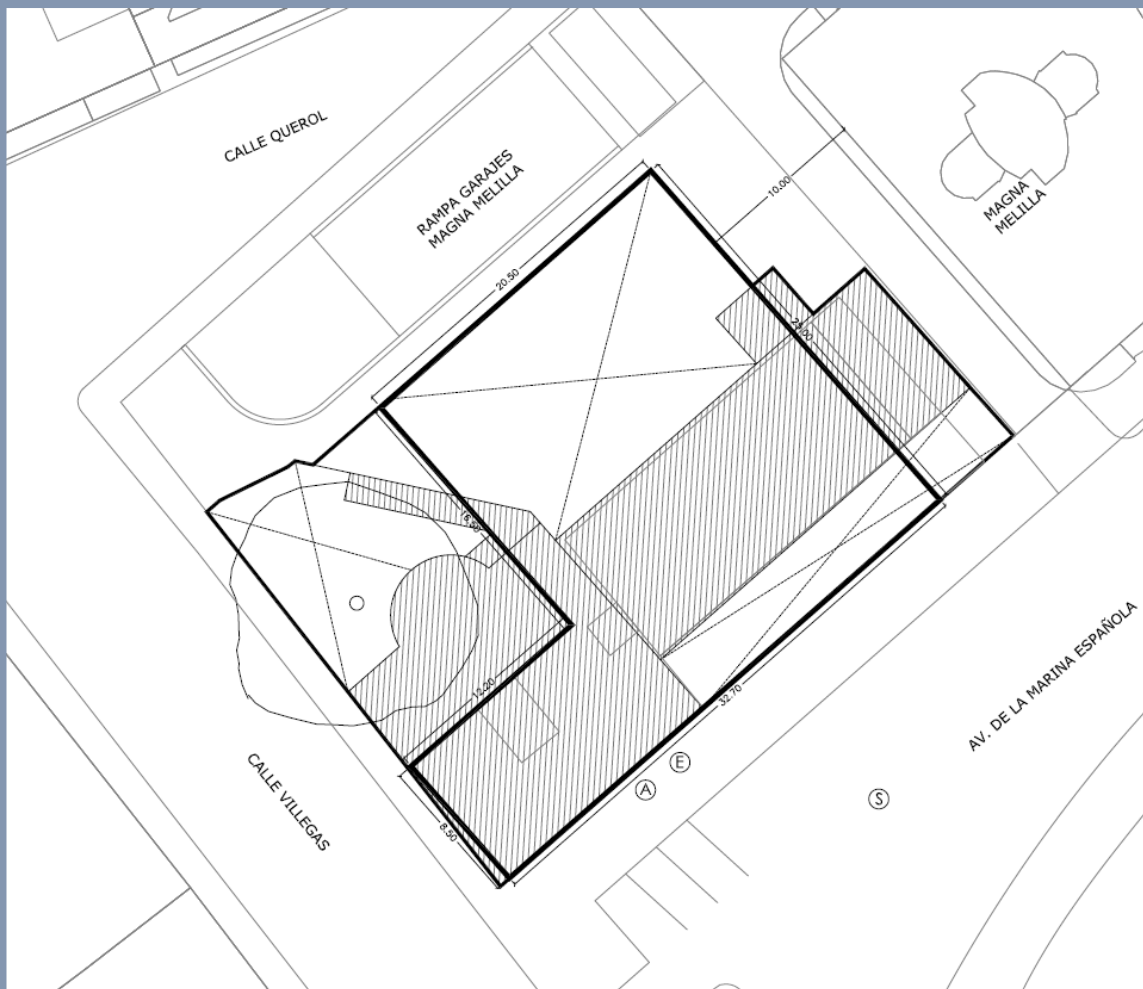


MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA DENOMINADA “ISLA DE TALLERES”. MELILLA.

DOCUMENTO ABRIL 2024



PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA.
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD.

ARQUITECTO: JESÚS M.º MONTERO SÁEZ

COL. Nº32 COACAM

ABRIL 2024

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA

1.- AGENTES, PROPIEDAD Y OBJETO DEL ENCARGO.

2.- ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PERI.

3.2. CALIFICACIÓN GENERAL APROBADA EN EL PERI.

3.3 LOCALIZACIÓN EN EL PGOU 95.

3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

3.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SERVICIOS URBANOS AFECTADOS.

4.- PIEZA A: ANTECEDENTES. PERI VIGENTE.

5.- DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

5.1 PIEZA A: NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA. OPCIÓN 1.

5.1.1. ALTERNATIVA CON TRASLADO ARAUCARIA.

5.1.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

5.1.3 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

5.1.4 PIEZA A: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

5.1.5 VOLUMETRÍA DE LA SOLUCIÓN.

5.2 PIEZA A: NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA. OPCIÓN 2.

5.2.1. DISMINUCIÓN DEL SOLAR. ARAUCARIA.

5.2.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

5.2.3 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

5.2.4 PIEZA A: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

5.2.5 VOLUMETRÍA DE LA SOLUCIÓN.

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

7. ALTERNATIVA CONSIDERADA. SOLUCIÓN PROPUESTA. OPCIÓN 2.

8.- OTRAS CONSIDERACIONES.

II. DOCUMENTACIÓN GRAFICA: PLANOS

- 1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- PERI VIGENTE Y PIEZA OBEJETO DE MODIFICADO.
- 3.- ÁMBITO DEL PERI MODIFICADO.
- 4.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 5.- ALINEACIONES ACOTADAS. OPCIÓN 1
- 6.- VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. OPCIÓN 1
- 7.- RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. OPCIÓN 1
- 8.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. OPCIÓN 1
- 9.- ALINEACIONES ACOTADAS. OPCIÓN 2
- 10.- VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. OPCIÓN 2
- 11.- RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. OPCIÓN 2
- 12.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. OPCIÓN 2

I. MEMORIA

1. AGENTES, PROPIEDAD Y OBJETO DEL ENCARGO.

Se procede a la redacción del presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA DENOMINADA "ISLA DE TALLERES". MODIFICADO 2021, por encargo de la Consejería de Educación, Cultura, Festejos e Igualdad de la Ciudad Autónoma de Melilla.

Ello se ha planteado dentro de las acciones encaminadas a la construcción de un EDIFICIO PARA ESCUELA DE MÚSICA Y DANZA Y ESCUELA DE BANDA, ORQUESTA Y CORO u otro edificio de equipamiento similar en la parcela situada al Suroeste de la Actuación Aislada A-49 del PGOU, que contemplan la realización de unos Estudios Previos-Anteproyecto para confirmar que las condiciones del futuro edificio pueden dar respuesta a las demandas planteadas.

El P.E.R.I. VIGENTE de la Unidad de Ejecución A-49 (Isla de Talleres) del P.G.O.U. de 1995, fue aprobado definitivamente, por unanimidad, en el pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad de Melilla de 30.12.2003 (BOME 4051 de 13.01.2004).

La Parcela denominada en dicho P.E.R.I. "PIEZA A", así como los derechos urbanísticos que en ella se acumulan, son en la actualidad PROPIEDAD AL 100 % DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA, ya que –además de la parcela R-3 que ya era propiedad de la CAM- se han adquirido por diversas fórmulas las parcelas R-2 y R-4 (según denominación del Proyecto de Compensación) a sus anteriores propietarios.

El hecho fundamental, que se ha manifestado en el trascurso de la redacción de los citados Estudios Previos-Anteproyectos, y que da lugar al presente documento de Planeamiento Urbanístico, es la existencia de una ARAUCARIA DE GRAN PORTE dentro de la parcela edificable tal como esta es definida en PERI actualmente vigente.

Así, el planeamiento actual contempla la edificación en el mismo espacio en que se encuentra dicha Araucaria, lo que obligaría al menos a su traslado y nueva plantación o eliminación.

El presente P.E.R.I. MODIFICADO responde a la concepción contraria: mantener la Araucaria en su posición actual, sin actuar sobre la misma de forma alguna, mediante el replanteamiento de los límites de la parcela edificable, reduciéndolos lo necesario para conseguir dicho fin.

Por tanto, las determinaciones contempladas en el presente P.E.R.I. MODIFICADO afectan exclusivamente a la denominada "PIEZA A" y su entorno de espacios públicos, todos ellos (tanto suelo como derechos urbanísticos) pertenecientes a la Ciudad Autónoma de Melilla.

Por tanto, no se afecta a ningún derecho edificatorio o de otro tipo de ninguna persona física o jurídica, más allá de las consecuencias indirectas que se pudieran considerar por cuestiones de cercanía (propietarios de viviendas de Magna Melilla) o respecto a los ciudadanos en general.

El arquitecto redactor es D. Jesús M^a Montero Sáez, residente en Melilla, colegiado n.º 32 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla.

2.- ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS.

Para el presente documento, se han tenido en cuenta, además, los siguientes documentos y estudios complementarios relativos a las ordenanzas e informes que afectan a la parcela;

- P.E.R.I. de la Unidad de Ejecución A-49 (Isla de Talleres) del P.G.O.U. de 1995, fue aprobado definitivamente, por unanimidad, en el pleno de la Excma. Asamblea de la Ciudad de Melilla de 30.12.2003 (BOME 4051 de 13.01.2004).
- Aprobación por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla del Proyecto de compensación de la A-49 en sesión de 18/04/2008 (BOME 29/04/2008).
- Informe de Evaluación Ambiental por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Naturaleza, expediente 5500/2022 con resolución del Consejero de Medio Ambiente y Sostenibilidad de fecha 21/06/2022 (n.º 2022000804) publicada en el BOME n.º 5977 de 28/06/2022.
- R.D. 2751/1986 de 5 de diciembre por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, una zona de la Ciudad de Melilla.

Tanto los planes especiales afectos, como la tramitación del expediente y resolución medioambiental se encuentran publicados en los Boletines Oficiales de la Ciudad de Melilla (BOME) relacionados anteriormente.

Cabe destacar en la resolución del Informe de **Documento Estratégico Ambiental**, indicada en la resolución del consejero, la siguientes medidas **contempladas en el presente documento**;

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."

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- Características generales del PERI

Según el planeamiento actualmente definido en el PERI, actuación aislada de suelo urbano A-49, para uso residencial viviendas y usos compatibles, se establecen las siguientes características generales;

- **Barrio:** Concepción Arenal
- **Área de Reparto:** 7
- **Instalaciones y usos propuestos:** Residencial. Conservación de Zona Verde
- **Superficie del Ámbito:** 13.261
- **Edificabilidad:** 2,45 m²c/m²s
- **Superficie Construida:** 32.489
- **Uso Característico:** Residencial Plurifamiliar
- **Nº Viviendas Previstas:** 325
- **Aprov. tipo del Área de Reparto:** 3,83 m²c/m²s
- **Aprov. lucrativo:** 35.738 uas
-

3.2.- Calificación plurifamiliar aprobada en el PERI;

- **Nº máximo de plantas:** 4 (Baja desdoblable + 3)
- **Altura máxima :** 14,50 m.
- **Edif. s/Altura:** Castillete Norma 408.
- **Sótanos y semisótanos:** Si
- **Parcela mínima** No se fija
- **Ocupación en P. Baja:** 100%

- **Ocupación otras plantas:** Tanto por ciento dependiendo de las Udd. Ap. Consumidas en P. Baja
- **Edificabilidad máxima:** Según las Udd. Ap. Asociadas a cada parcela.
- **Aparcamientos:** Según Norma 420.
- **Vuelos:** Según norma 423.
- **Patios cerrados:** $H = \frac{1}{4}$ de la altura total, mínimo 3m.
- **Patios abiertos:** Según Norma 420.
- **Alturas libres:** Según Norma 405.
- **Entreplantas:** Según Norma 409.

Para la manzana PIEZA A, objeto del presente modificado, se asigna una edificabilidad de 2.330 m²c sobre una parcela de 819 m².

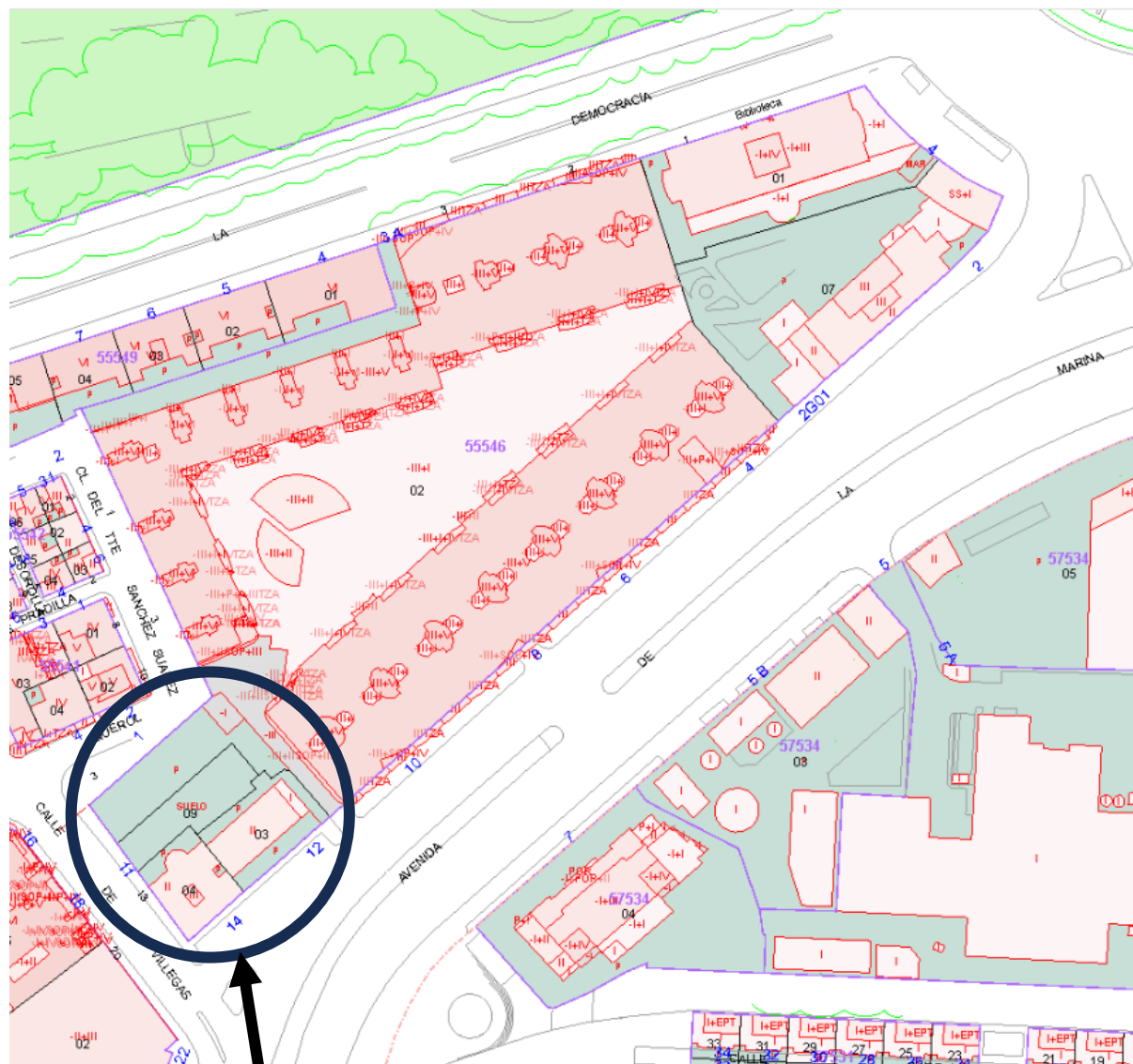
3.3.- Localización en el PGOU 95:



Localización PIEZA A del PERI

3.4.- Estructura de la propiedad:

Actualmente, se disponen las siguientes propiedades;



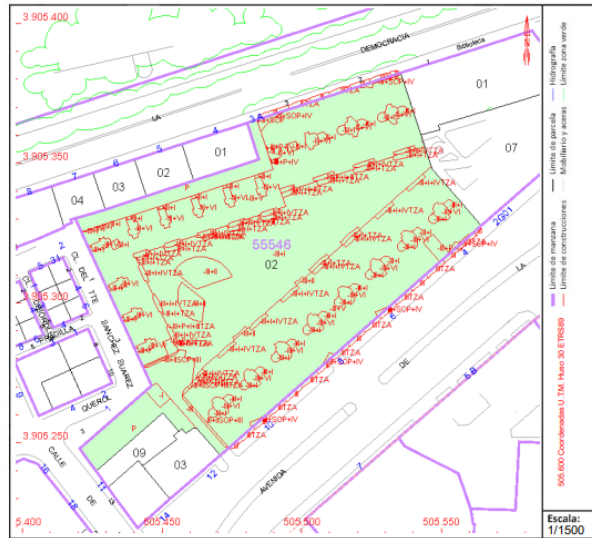
Localización PIEZA A del PERI

COMPLEJO RESIDENCIAL MAGNA MELILLA: 5554602WE0055S**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 5554602WE0055S0004DO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**Localización:**AV DE LA MARINA ESPAÑOLA 8 N2-10 BI.F.1 PL-3 PL-01 RESIDENCIAL VILLA MAGNA
52004 MELILLA [MELILLA]**Clase:** URBANO**Uso principal:** AlmEst.UsoRESID**Superficie construida:** 18.703 m2**Año construcción:** 2013**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	/00/ESC	157
APARCAMIENTO	/-1/01	1.066
APARCAMIENTO	/-2/01	7.805
APARCAMIENTO	/-3/01	9.675

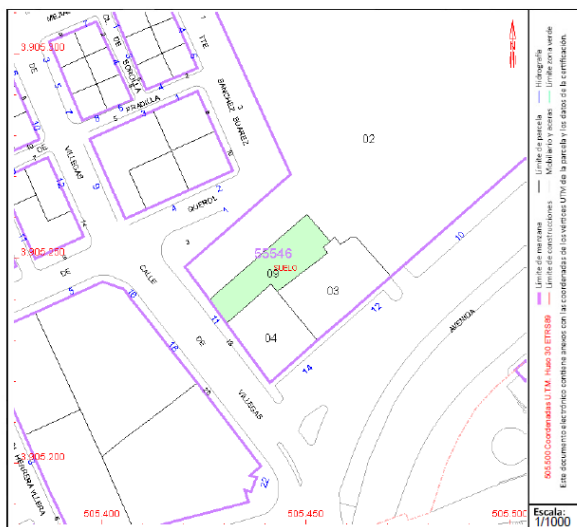
PARCELA**Superficie gráfica:** 10.508 m2**Participación del inmueble:** 19,061700 %**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 16 de Abril de 2024

PARCELA: 5554609WE0055S0001RY**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 5554609WE0055S0001RY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**Localización:**CL DE VILLEGAS 11 Suelo
52004 MELILLA [MELILLA]**Clase:** URBANO**Uso principal:** Suelo sin edif.**Superficie construida:****Año construcción:****PARCELA****Superficie gráfica:** 275 m2**Participación del inmueble:** 100,00 %**Tipo:**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 16 de Abril de 2024

- PARCELA: 5554603WE0055S0001LY



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5554603WE0055S0001LY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA MARINA ESPAÑOLA 12
52004 MELILLA [MELILLA]

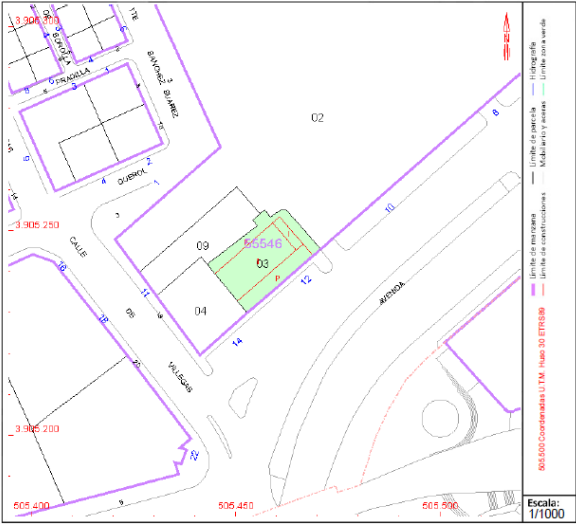
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 348 m2
Año construcción: 1932

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OTROS USOS	1/00/01	184
VIVIENDA	1/01/01	164

PARCELA

Superficie gráfica: 352 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 16 de Abril de 2024

- PARCELA: 5554604WE0055S0001TY



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5554604WE0055S0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DE LA MARINA ESPAÑOLA 14
52004 MELILLA [MELILLA]

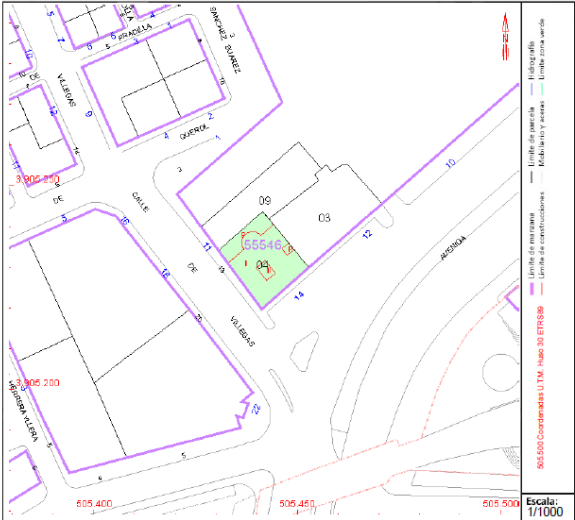
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 441 m2
Año construcción: 1932

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/00/01	215
OFICINA	1/01/01	215
ALMACEN	1/02/01	11

PARCELA

Superficie gráfica: 267 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 16 de Abril de 2024

- PARCELA: 5554607WE0055S0001OY



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5554607WE0055S0001OY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

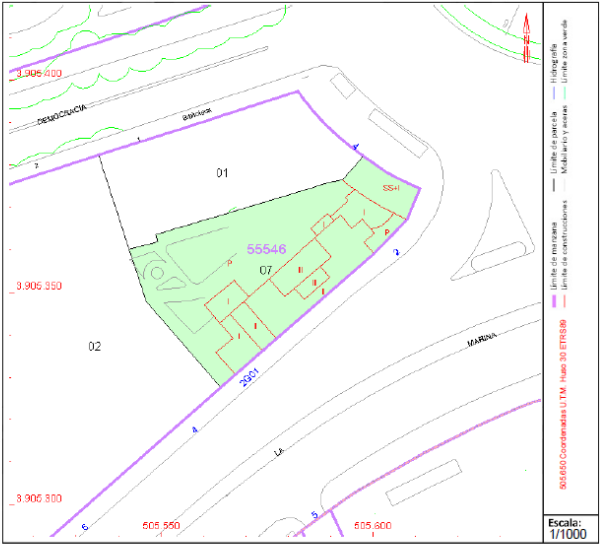
Localización:
AV DE LA MARINA ESPAÑOLA 2 N2-6 AUTORIDAD PORTUARIA
52004 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Edif. Singular
Superficie construida: 1.421 m2
Año construcción: 1952

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
PUBLICO	1/SS/01	128
PUBLICO	1/00/01	128
PUBLICO	1/00/02	81
PUBLICO	1/00/03	122
PUBLICO	1/00/04	426
PUBLICO	1/01/01	426
PUBLICO	1/02/01	83
PUBLICO	1/02/02	27

PARCELA

Superficie gráfica: 1.740 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 16 de Abril de 2024

3.5.- Infraestructuras existentes y servicios urbanos afectados:

Las infraestructuras estudiadas se han establecidos teniendo en cuenta las alternativas propuestas de las edificaciones así como las instalaciones urbanas existentes y las posibilidades de conectarse a estas.

Dado la entidad de la pieza a modificar, no será necesario la realización de un proyecto de urbanización específico. Será el propio proyecto de la futura/s edificación la que desarrolle los aspectos propios de conexión a infraestructuras urbanas existentes.

- Infraestructuras de agua.

Tal y como se puede observar en las planimetrías de servicios afectados, existe red de abastecimiento de agua circundante a la parcela y con entidad y previsión suficiente para el abastecimiento a la futuras edificaciones de la pieza afectada por la presente modificación.

Cabe destacar que el PERI consideraba dicha pieza como Residencial y ya cumplía las necesidades de abastecimiento. En caso de ejecutarse un edificio de equipamiento primario, la demanda siempre será mucho menor que para un uso residencial.

- Red de saneamiento y aguas pluviales.

Al igual que la red de abastecimiento, actualmente ya existe en el perímetro de actuación por se puede ver en la planimetría de servicios afectados, además se han reformado actualmente las calles adyacentes con nuevos sistemas de recogidas de pluviales y nueva canalización principal de fecales.

La red actúa tiene suficiente entidad para recoger las aguas fecales y pluviales de las futuras construcciones de la parcela afectada. Nuevamente recordamos que anteriormente estaban previstas para un uso residencial, por lo que para un equipamiento primario, la demanda será mucho menor.

- Red eléctrica.

Respecto a la dotación de energía eléctrica, será necesario la conexión de la futura edificación a centro de transformación. Existe en las inmediaciones centros de transformación para albergar el aumento de demanda del edificio.

Aún así, será la compañía suministradora Gaselec la que considere necesario la creación de un nuevo centro de transformación o la modificación de uno existente para dotar al edificio de suministro eléctrico.

La potencia demandada corresponderá según se establece en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en función del uso futuro de la edificación.

- Red de alumbrado público.

Dada la entidad y localización en entorno urbano, la red de alumbrado ya se encuentra ejecutada y funcionando. Se acompaña al presente documento los servicios afectados a este respecto.

- Red de telecomunicaciones.

Al igual que la anterior, se trata de un entorno urbano consolidado. Junto a la parcela objeto se encuentra el edificio de Telefónica, desde donde parten las redes de servicio de la ciudad. No existe problema de conexión por suministro a las redes de telecomunicaciones ni fibra óptica de la CAM

- Red de riego y jardinería.

Los espacios libres, zonas peatonales y jardines, en su caso, vendrán definidos en el proyecto de la edificación futura. Se trata de un espacio urbano consolidado.



Servicios afectados de RED ELÉCTRICA

**GASELEC, S.A.****5/04/2024****SALIDA N°: 69392**

Melilla a 5 de abril de 2024.

D. JESÚS MARÍA MONTERO SÁEZ
AVDA. DE LA DEMOCRACIA Nº 11, LOCAL 2
52004 MELILLA

Estimados Sres.:

En respuesta a su solicitud de información sobre servicios afectados, recibida el pasado día 2 de abril, referente a la actuación que tienen prevista en la manzana comprendida entre las calles Querol, Villegas, Marina Española y Callejón de Magna Melilla (actuación aislada A-49 "Isla Talleres"). Ponemos en su conocimiento la existencia de canalizaciones eléctricas subterráneas, propiedad de GASELEC, S.A, en las zonas señaladas en el plano que nos ha facilitado.

Adjunto les remitimos plano, en el cual se indica el trazado de las canalizaciones eléctricas existentes, informándole que dichas canalizaciones se encuentran a diferentes profundidades, debido a que en la zona señalada existen tramos principales, cruces, acometidas, etc... Por este motivo deberán extremar las precauciones y ponerse en contacto con nosotros ante cualquier duda o incidencia y antes del inicio de las obras.

La canalización existente, contiene cableado de Alta Tensión, Baja Tensión y Fibra óptica MUY IMPORTANTE para nuestro sistema de distribución, por lo que una avería en el mismo ocasionaría una interrupción en el suministro de consecuencias imprevisibles. Por ello, rogamos encarecidamente se extremen las precauciones a la hora de realizar **excavaciones, movimientos de tierra o clavar objetos punzantes** en la zona por el riesgo que ello supone.

Antes del inicio de las obras, tendrán que ponerse en contacto con el Área Técnica de GASELEC, llamando a los teléfonos 639158158, 669878596 ó 962671902, con el fin de concretar, revisar profundidades y marcar "in situ" las canalizaciones reflejadas en los planos, así como resolver cualquier duda surgida durante el replanteo. Igualmente, antes de la finalización de los trabajos, deberán ponerse en contacto con el Área Técnica de GASELEC, con el fin de verificar el perfecto estado de estas tras la ejecución de las obras.

Gaselec**Grupo Gasolec****C/Comandante Aviador Joaquín García Morato,3 52006 - Melilla****Tlf. 952 67 19 02 - Fax 952 67 82 97****www.gaselec.es**



Para que puedan identificar los factores de riesgo eléctrico y puedan tomar las precauciones pertinentes, le adjuntamos un Boletín de Información Técnica en Trabajos de excavación cerca de cables enterrados.

Por otro lado, les informamos que, en la zona de actuación, existen conductores eléctricos privados con trazado desconocido por esta Compañía.

Sin otro particular, quedamos a su entera disposición para cualquier consulta que nos quiera formular al respecto, en nuestras Oficinas Técnicas sitas en C/ comandante Aviador Joaquín García Morato, nº 3, en horario de mañana de 8:00 h. a 15:00 h.

Atentamente,

**MANUEL
ANGEL
SUAREZ
ALVARADO**

Firmado
digitalmente por
MANUEL ANGEL
SUAREZ
ALVARADO
Fecha: 2024.04.05
11:39:52 +02'00'

Manuel Suárez Alvarado
- ÁREA TÉCNICA GASELEC -

R.M. Melilla, T-77.F-67, secc.B, hoja ML-1098, Inscrip. 1ª C.I.F. A-29.900.032. C/Comandante Aviador Joaquín García Morato,3 52006- Melilla

Gaselec

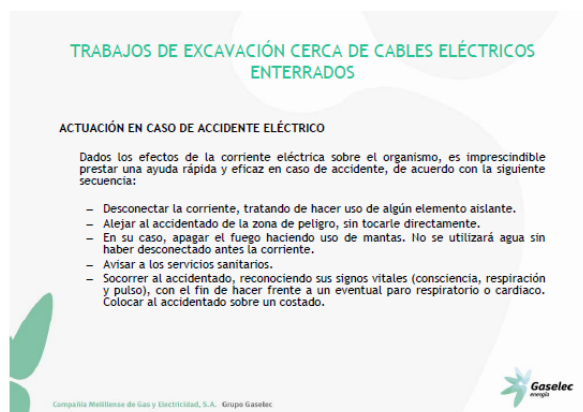
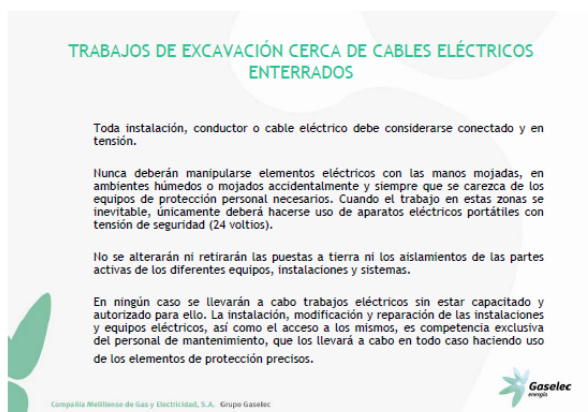
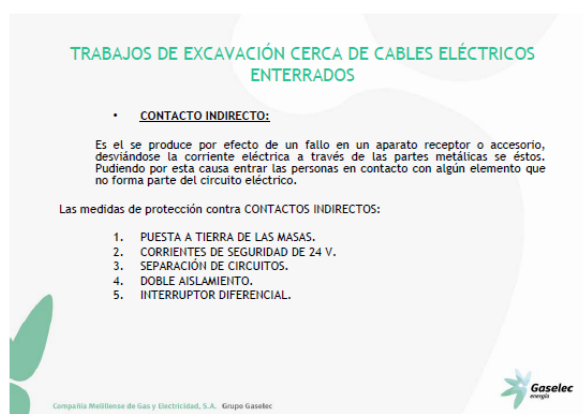
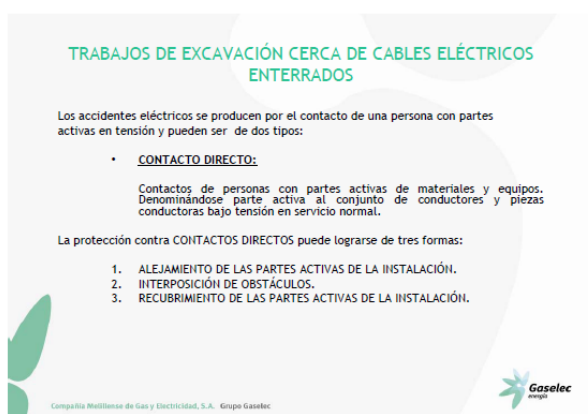
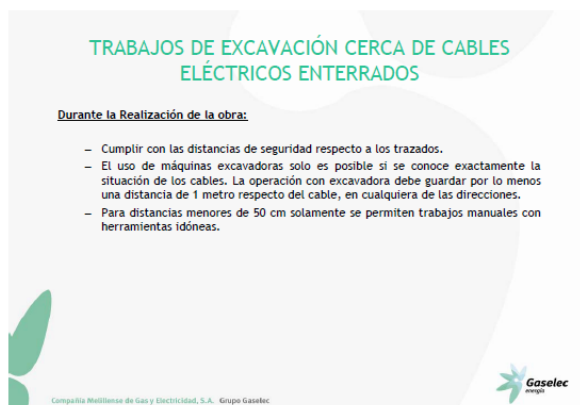
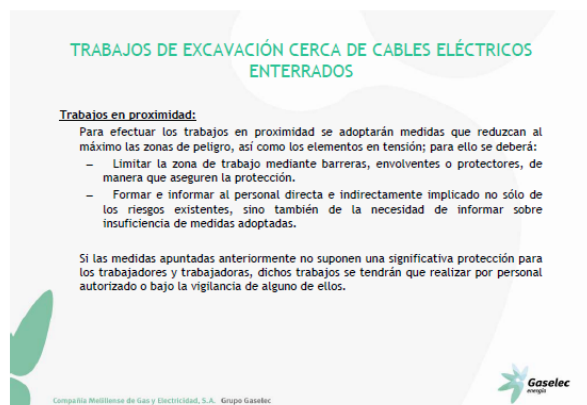
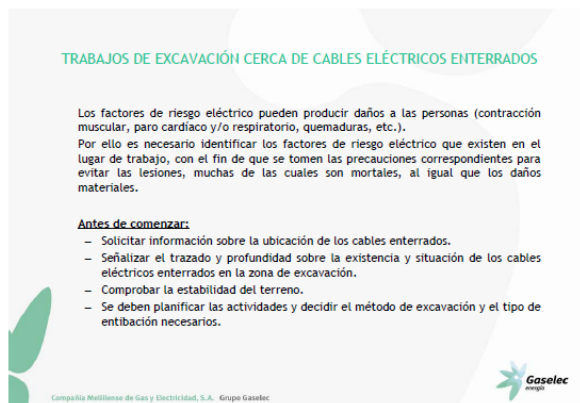
Grupo Gaselec

C/Comandante Aviador Joaquín García Morato,3 52006 - Melilla

Tlf 952 67 19 02 - Fax 952 67 82 97

www.gaselec.es





Servicios afectados de RED TELECOMUNICACIONES

Respecto a la red privada de la compañía Telefónica, no han presentado contestación a día de hoy de sus servicios afectados.



Consejería de Presidencia, Administración Pública e
Igualdad

Dirección General de la Sociedad de la Información

C/ Fuente San Miguel, 1, Centro Tecnológico Melilla (Melilla)
952 97 82 96
952 97 82 97
MELILLA
dgsi@melilla.es

Referencia: 11834/2024

Destinatario 045300445J

JESUS MARIA MONTERO
SAEZ

Dirección: AVDA DEMOCRACIA, DE LA,
11 LOC PTA 02
52004 MELILLA
MELILLA

Núm. notificación: ML/00000004/0014/000136293

Asunto:	Solicitud de Servicios Afectados de Telecomunicaciones (DGSi)
Procedimiento:	Solicitud de Servicios Afectados de Telecomunicaciones (DGSi)
Fecha registro entrada:	03/04/2024
Núm. registro entrada:	2024/028416

NOTIFICACIÓN

Vista su solicitud presentada el pasado 3 de abril de 2024 en el registro general de la Ciudad Autónoma de Melilla, con número 2024028416, donde se solicitaba información sobre las redes de Telecomunicaciones propiedad de la Ciudad Autónoma de Melilla, en concreto:

- Documentación suficiente para definir los servicios afectados e infraestructuras existentes en los viales anexos de la PIEZA A, o manzana comprendida entre las calles Querol, Villegas, Av. de la Marina y Callejón con la promoción Magna Melilla.
- Datos (localización de puntos de acometida, arquetas, registros...) para la construcción de futuro de edificio de equipamiento primario, en redes de telecomunicaciones.

Con el fin de realizar un modificado puntual del Plan Especial de Reforma Interior, actuación Aislada A-49 "Isla de Talleres" del PGOU de Melilla por encargo de la Consejería de Educación, Juventud y Deportes de la Ciudad Autónoma de Melilla.

Adjunto remitimos plano detallado con la información exacta de las redes dependientes de esta Dirección General que actualmente se encuentran en servicio y que pueden interferir con las actuaciones a realizar

Para cualquier duda al respecto, le ruego se ponga en contacto a través del teléfono nº. 952976296, o por correo-e a la dirección dgsi@melilla.es.

Lo que se comunica para los efectos oportunos.

El Técnico de Electrónica-Comunicaciones

Documento firmado electrónicamente por
JAVIER PEREZ MANAS

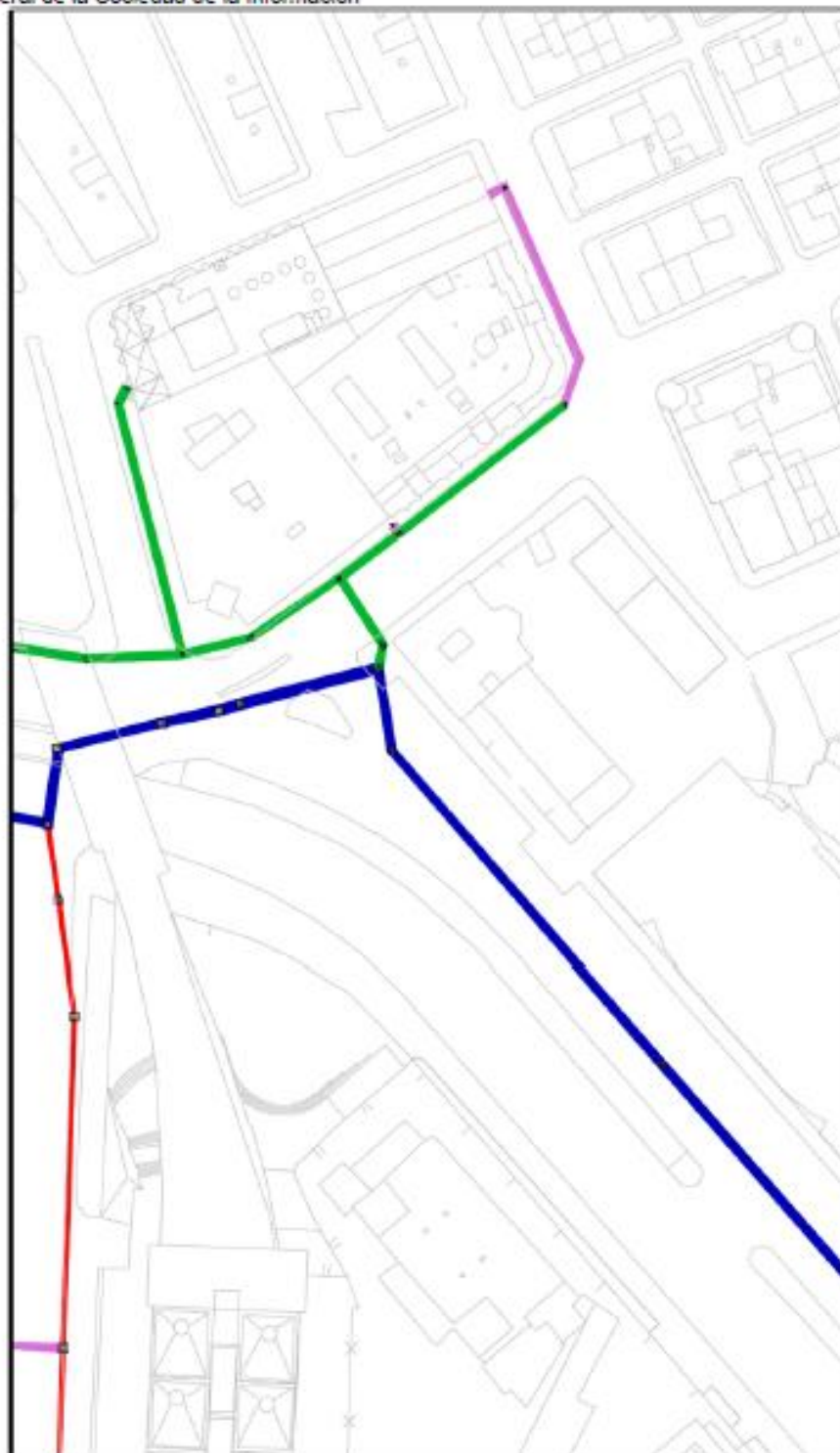
4 de abril de 2024
CSV: 15247052710730452403

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15247052710730452403 en <https://sede.melilla.es/validacion>



C/ Fuerte San Miguel, 1, Centro Tecnológico Melilla (Melilla)
952 97 82 98
952 97 82 97
MELILLA
dgsi@melilla.es

Consejería de Presidencia, Administración Pública e
Igualdad
Dirección General de la Sociedad de la Información



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15247052710730452403 en <https://sede.melilla.es/validacion>

Servicios afectados Ministerio de Defensa;



MINISTERIO
DE DEFENSA

USO OFICIAL

EJÉRCITO DE TIERRA
MANDO DE CANARIAS

JEFATURA COMGEMEL

G2

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
EL JEFE DEL EM DE LA COMANDANCIA GENERAL DE MELILLA
Luis Filiberto Caselles Domenech
FECHA DE LA FIRMA: 19/04/2024

ESCRITO - GEISER

S/REF.
N/REF. G2/DN 194.
FECHA 19/04/2024
ASUNTO NUEVA ORDENACIÓN PERI A-49 ISLA TALLERES DEL PGOU DE MELILLA.
DESTINATARIO CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN JUVENTUD Y DEPORTE (INTERESADO)

COMGEMEL

FECHA DE REPRODUCCIÓN:

SALIDA

19/04/2024 07:40:00

D-ET-FU-50002475-S-24-003148

**SR. D. GERMÁN ORTIZ SÁNCHEZ.
(DIRECTOR GENERAL DE EDUCACIÓN).**

En relación a su escrito de fecha 05ABR24, en el que se solicitan la posibles afecciones a intereses militares relacionados con las actuaciones necesarias para la nueva ordenación PERI A-49 " Isla talleres", se informa que, una vez comprobada la ubicación de los trabajos, **No** existen afecciones a conducciones militares, ni hay previsto ejecutar nuevas canalizaciones en dicha zona.

Por Autorización del GENERAL JEFE DE LA COMANDANCIA GENERAL DE MELILLA
EL JEFE DEL EM DE LA COMANDANCIA GENERAL DE MELILLA

- Luis Filiberto Caselles Domenech -

Los datos de carácter personal que puedan aparecer en este escrito o sus anexos deberán ser tratados conforme a la legislación vigente en materia de Protección de Datos, debiendo ser empleados únicamente para la finalidad con que fueron comunicados y manteniéndolos durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento.

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: No disponible «USO OFICIAL»
URL de verificación: <http://sede.defensa.gob.es>
(documentos clasificados o de uso oficial no pueden verificarse)

CORREO ELECTRÓNICO:
COMGEMEL.simende@mda.es

USO OFICIAL

2024033981
19/4/2024

C/ LUIS DE SOTOMAYOR 1
50003 MELILLA
TEL: 8564208
FAX:

Servicios afectados de ALUMBRADO PÚBLICO



Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento

Calle, Duque de Ahumada, 3, Primera Planta Melilla (Melilla)
952 80 02 23
952 80 02 34
MELILLA

consejeriafomento@melilla.es

Referencia:	12191/2024	
Procedimiento:	Expedientes Administrativos de Obras Públicas (DGOP)	
Interesado:		
Representante:		
Dirección General de Obras Públicas (JNOCED01)		

INFORME TÉCNICO

Visto el expediente de referencia, el Técnico que suscribe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente INFORME:

En respuesta a su petición, le informamos que en dicha zona, en el acerado hay canalización de alumbrado público siguiendo la línea de báculos de alumbrado y arquetas, además de los cruces de calles.

Todas estas canalizaciones tendrán una profundidad aproximada de 40cm.

El Ingeniero Técnico Industrial

Documento firmado electrónicamente por:
JOSE MARIA NOCEDAL SANTOS

8 de abril de 2024
CSV:15250326627712354141

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250326627712354141 en <https://sede.melilla.es/validacion>

4.- PIEZA A: ANTECEDENTES. PERI VIGENTE.

La parcela edificable que se define en el P.E.R.I. ACTUALMENTE VIGENTE como "PIEZA A", situada en la zona conocida como "antiguo Puesto de Socorro", corresponde al nuevo solar donde se agrupan los derechos urbanísticos de 3 parcelas previas existentes (R2, R3 y R4) según el P.E.R.I. y el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución Aislada A-49 "Isla de Talleres".

Dicha parcela se sitúa en el Barrio de Concepción Arenal, en la zona centro de la Ciudad de Melilla. Su fachada principal, al sureste, se sitúa en la Avda. de la Marina Española, parte de la principal vía de comunicación de la ciudad que recorre, de norte a sur, desde el Puerto Comercial hasta la frontera internacional de Beni Enzar. Al suroeste presenta fachada a la calle Villegas.

La parcela tiene forma de trapecio, con cuatro fachadas, de acuerdo con las alineaciones exteriores definidas en el Plano 05: Alineaciones y Rasantes que, aunque no se acotan directamente en general, se deducen de otras determinaciones y medidas.

Las alineaciones son: la sureste a Marina Española, que mide 33,70 m; la perpendicular a ésta al noreste de 25,00 m a una futura calle peatonal; la perpendicular a ésta (y paralela a la primera), al noroeste, de 31,82 m de longitud y, finalmente, la cuarta fachada en línea de 25,07 m inclinada, aproximadamente paralela a la calle Villegas, al suroeste. Todo ello totaliza una parcela de 819,00 m².

Su calificación urbanística es Residencial, con carácter Plurifamiliar y Tipología T-2. De acuerdo con el PERI y con el Proyecto de compensación, en la parcela se pueden edificar 2.330 m² de dicho uso Residencial Plurifamiliar.

Dicha calificación es compatible con la de Equipamiento Primario Docente o Socio-Cultural, por lo que se pueden realizar las transformaciones de usos, mediante los mecanismos legales necesarios. Ello, además es claramente factible por cuanto la parcela es en su totalidad propiedad de la C.A.M. y el cambio significa una disminución lucrativa y una mejora en la dotación de equipamientos de la Ciudad.

A partir de ello se determinarían los nuevos parámetros urbanísticos para esta calificación, que comportarían una mayor edificabilidad al ser menor el factor de ponderación del Aprovechamiento Urbanístico (a Residencial Plurifamiliar le corresponde un coeficiente 1,10).

En cuanto a la topografía, solo existen ligerísimos desniveles entre los cuatro lados de la parcela, que no resultan significativos dado que las rasantes exteriores se encuentran totalmente consolidadas en la actualidad.

En la actualidad existen dos edificaciones antiguas sobre la parcela, ambas de plantas baja y primera, correspondientes a los edificios que en su día se dedicaron a Puesto de Socorro (oeste) y Sanidad Exterior (este). Este último se extiende al paso peatonal entre la parcela y las viviendas del conjunto Magna Melilla, ocupando parte del mismo, cuya urbanización será necesario completar una vez demolido el edificio. De hecho ambos edificios tendrán que ser demolidos para la realización del nuevo edificio, lo que se considera autorizado por la misma aprobación del PERI, que presupone tales actuaciones, si no existe objeción por parte de la Comisión de Patrimonio Hª Artística de la ciudad.

También existe, como se ha indicado (y es la causa de este P.E.R.I. MODIFICADO), una Araucaria de gran tamaño en la zona oeste de la parcela edificable. Dicha Araucaria no se encuentra definida ni identificada en el actual PERI, que contempla su desaparición de esa posición interior a los límites edificables.

En cuanto a las condiciones geotécnicas del subsuelo, será imprescindible realizar un estudio geotécnico en la parcela. En base a la experiencia de la zona se prevé la existencia de un terreno arenoso de poca capacidad portante con un nivel freático muy alto.

Se presentan a continuación, imágenes de la zona y su entorno.



FACHADA AVENIDA MARINA ESPAÑOLA. VISTA DESDE EL SUR.



FACHADAS A CALLES VILLEGAS Y QUEROL. VISTA DESDE EL OESTE.



FACHADA AVENIDA MARINA ESPAÑOLA. VISTA DESDE EL ESTE.



FACHADA AL NORESTE. FUTURO PASO PEATONAL.

5. DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En el presente documento se analizan dos alternativas principales como solución de ordenación para su integración en la estructura urbana.

Para la primera opción, **OPCIÓN 1**, se considera el desarrollo urbanístico de la parcela, manteniendo los límites iniciales previstos en el PERI y considerando el traslado o tala de la araucaria de gran porte existente. Para ello, se analiza los cambios urbanísticos para paso de Uso Residencial a Uso Equipamiento Primario.

En la **OPCIÓN 2**, se considera la modificación de las alineaciones interiores de la parcela así como otros parámetros urbanísticos para mantener la araucaria en la parcela modificando parámetros urbanísticos de la parcela.

5.1.- PIEZA A. NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA MODIFICADA. **OPCIÓN 1.**

De las distintas opción de ordenación de la Pieza A, esta primera Opción, considera el trasplante o tala de la araucaria existente, sin modificar los límites exteriores de la parcela, adecuando los parámetros de un uso residencial, a un uso o equipamiento primario.

5.1.1. SOLAR RESULTANTE DE LA OPCIÓN 1. SE MANTIENEN LAS CONDICIONES INICIALES.

Se mantienen las alineaciones existentes en el P.E.R.I. vigente, para ello se han contemplado unas alineaciones exteriores de la parcela edificable coincidiendo con las especifica das en el PERI.

Así, se establece una parcela en polígono con 4 lados.

1.- ALINEACIÓN 1: La alineación 1 sureste a Avda. Marina Española, coincidente con la inicial, cuenta con una longitud de 33,45 m, siguiendo la alineación paralelo al acerado.

2.- ALINEACIÓN 2: La perpendicular a la alineación 1, con fachada al noreste, con una longitud de 25,00 m, formalizando la futura calle privada peatonal que separa el edificio del conjunto de viviendas "Magna Melilla".

3.- ALINEACIÓN 3: La perpendicular a la alineación 2 y paralela a la 1, con fachada orientada al Noroeste, se encuentra en la posición inicial según PERI, con una longitud de 32,05 m.

4.- ALINEACIÓN 4: Alineación siguiendo el PERI suroeste que cuenta con una longitud de 25,04 m. dando fachada a la Calle Villegas. Sigue paralelamente la alineación al acerado de dicha calle.

Con todo ello la parcela edificable se mantiene en los 819,00 m² previstos en el P.E.R.I. INICIAL resultantes de las alineaciones indicadas.

Por otra parte, se permite una ocupación del espacio libre privado, en el callejón peatonal al Noreste, para rampa de acceso al sótano, en una superficie de 100,00 m² (25,00 m de longitud * 4,00 m de ancho). Así, de los 10,00 m de este Callejón, quedan 6,00 para el paso peatonal previsto.

Con todo lo aquí expuesto y lo reflejado en el plano 02 de Alineaciones de la Pieza A, resulta:

SUPERFICIE SOLAR P.E.R.I. VIGENTE	819,00 M2
SUPERFICIE SOLAR P.E.R.I. MODIFICADO OPCIÓN 1	819,00 M2
SUPERFICIE SOLAR P.E.R.I. EDIFICABLE P. BAJA OPCIÓN 1	819,00 M2

En cuanto a la topografía, solo existen ligerísimos desniveles entre los cuatro lados de la parcela, que no resultan significativos dado que las rasantes exteriores se encuentran totalmente consolidadas en la actualidad.

5.1.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Se mantiene la calificación pormenorizada de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2.

No obstante, se define una calificación alternativa compatible de EQUIPAMIENTO PRIMARIO de tipo Docente o Socio-Cultural o similar, mayor de 500 m². Ambos son Usos Compatibles con la Calificación Residencial Plurifamiliar T2 de acuerdo con el Cuadro 12.2 del PGOU.

Así, en aras a realizar las mínimas variaciones, el presente PERI MODIFICADO no contempla el cambio de la calificación urbanística actual Residencial Plurifamiliar T2, al no considerarse necesario para edificar el Equipamiento Primario considerado, permitiéndose a la vez la construcción de viviendas u otro tipo de Equipamientos, si llegara el caso de renunciarse al Equipamiento Primario actualmente previsto.

Por tanto, la Propiedad podrá redactar directamente un Proyecto Básico de un Edificio de uso principal Residencial Plurifamiliar o de un edificio de uso principal Equipamiento Primario, de tipo Docente o Socio-Cultural o similar, mayor de 500 m², para la obtención de la correspondiente Licencia o permiso similar por parte del departamento de Urbanismo de la C. A. Melilla, sin necesidad de otros desarrollos urbanísticos.

5.1.3. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

De acuerdo con el PERI y con el Proyecto de compensación, en la presente parcela se pueden edificar 2.330 m² de uso Residencial Plurifamiliar (al que le corresponde un coeficiente de Aprovechamiento Urbanístico de 1,10 según la ficha del PERI).

De hecho, a esta parcela le corresponderían 135 m² más de dicha edificación, que el P.E.R.I. sin embargo asignó a la parcela de Magna Melilla, por lo que en el Proyecto de Compensación se reconoce la necesidad de que por los beneficiados se compense a los propietarios de la presente parcela.

Dado que el Coeficiente del aprovechamiento Residencial Plurifamiliar es 1,10, tenemos:

EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	$2.330 \text{ m}^2\text{t} / 819 \text{ m}^2\text{s} = 2,8449 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.330 m ² t
APROVECHAMIENTO TOTAL	$2.330 \text{ m}^2\text{t} * 1,10 = 2.563,00 \text{ U.A.}$

B) EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

De acuerdo con lo indicado, el Aprovechamiento Urbanístico de la parcela asciende a 2.563,00 U.A.

Dado que el Coeficiente de Aprovechamiento correspondiente al Equipamiento Primario es 0,80 UA/m²t (en el Área de Reparto 7), para mantener el Aprovechamiento Total, la edificabilidad derivada sería:

$$\text{Edificabilidad Equipamiento Primario (m}^2\text{t)} = 2.563 \text{ UA} / 0,80 = 3.203,75 \text{ m}^2\text{t}$$

Luego la edificabilidad máxima materializable en dicha parcela, para el uso EQUIPAMIENTO PRIMARIO, asciende a 3.203,75 m².

No obstante hay que indicar que el mismo PGOU define que, en el caso de Equipamiento Primario T8 de carácter no lucrativo, el coeficiente de Aprovechamiento Urbanístico es 0,00 UA/m²t.

Por ello, en el caso de construirse un equipamiento de carácter 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 del solar.

5.1.4. PIEZA A. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. OPCIÓN 1.

Se plantea modificar algunos parámetros urbanísticos de la parcela denominada "PIEZA A" del P.E.R.I. vigente, especialmente propiciando en la misma la existencia de 5 plantas, debido a la necesidad de mejorar la altura libre entre plantas;

- Se pretende unificar las plantas con las existentes en el resto del P.E.R.I. por cuanto las 4 plantas asignadas a la parcela colindante, que ocupa la mayor parte del P.E.R.I. y en la que ya se encuentran construidas un importante número de viviendas (promoción Magna Melilla) en realidad ha supuesto la edificación de 5 alturas sobre rasante, por el desdoblamiento de planta baja en dos, destinando la inferior a garaje, portal y anexos.

- Además, es necesario reglar la altura de planta para poder albergar al menos una altura libre de 2,70 metros (libre de falsos techos) por planta obligatorio para la mayor parte de usos en equipamientos primario.

Por tanto, se definen unas nuevas Normas Urbanísticas de la parcela para uso distinto del Residencial T2, dado que para dicho uso **seguirá contando con la tipología T2-U actual.**

Así **se crea la Tipología TEP** para cualquier uso de Equipamiento Primario (no lucrativo) de la parcela "Pieza A" compatible con el Residencial Plurifamiliar T2.

Los parámetros urbanísticos de la **Tipología Equipamiento TEP**, son:

Nº máximo plantas.	5 plantas
Altura máxima.	17,50 m
Edificación sobre altura	Castilletes. Norma 408.
Sótanos y semisótanos	Si
Parcela mínima.	No se fija
Ocupación máx. P. baja.	100 %
Ocupación max. otras plantas.	100 % (más vuelos según planos).
Edificabilidad máxima	Según U.A.
Aparcamientos	No obligatorios
Vuelos	Según Plano de alineaciones y vuelos.
Retranqueos	Sin limitación.
	Obligatorios en planta 5 según plano.
Patios cerrados	H = ¼ de la altura total. Mínimo = 3 m.

Patios abiertos

Sin limitación

Alturas libres y de piso

Según Norma 405

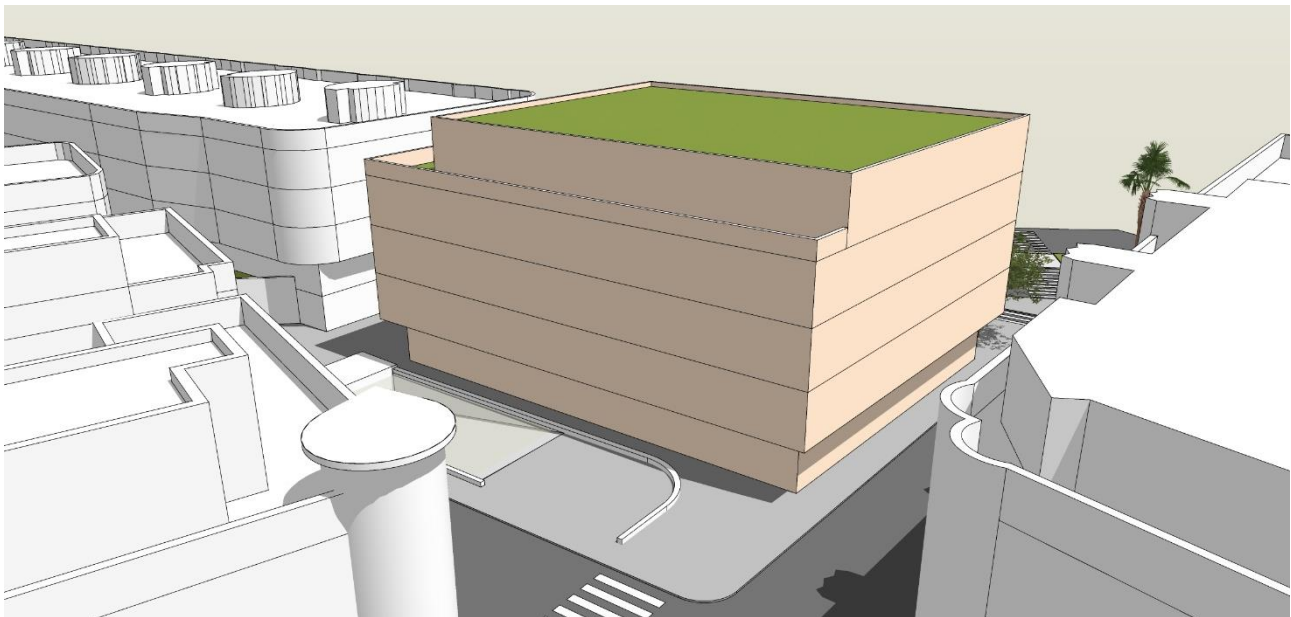
Entreplantas

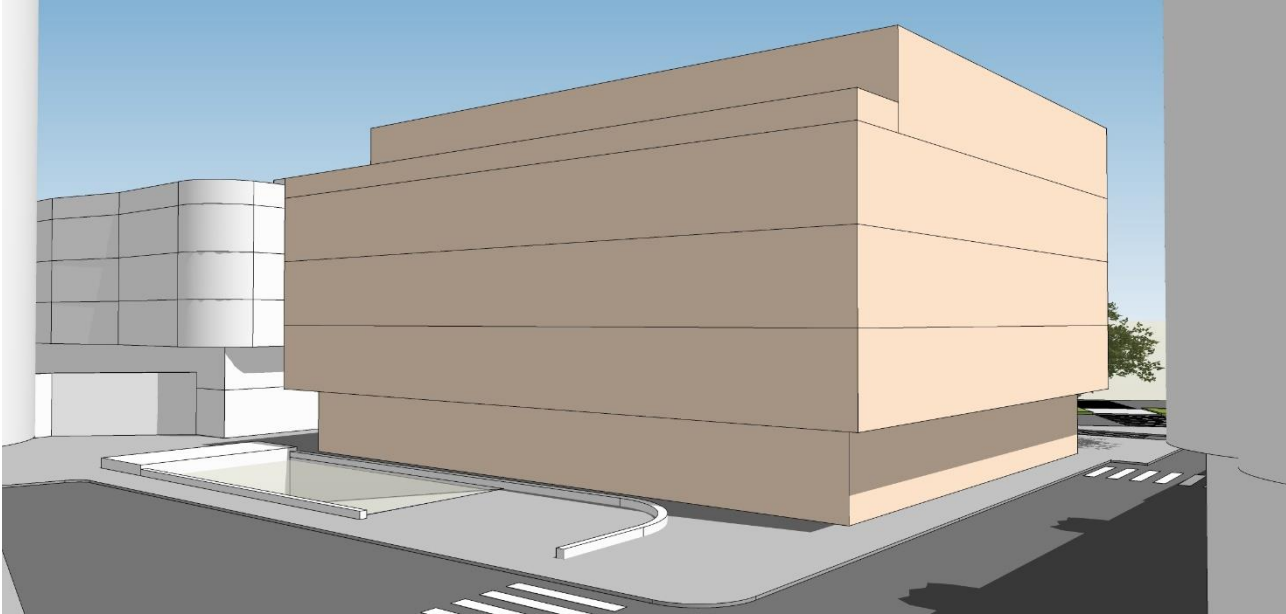
No

5.1.5. VOLUMETRÍA DE LA OPCIÓN 1 PARA USO TEP.

Imágenes de la volumetría máxima construible de la opción 1 **USO TEP**;









5.2.- PIEZA A. NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA MODIFICADA. OPCIÓN 2.

Para esta segunda opción de ordenación se considera la modificación de las alineaciones, estableciendo alineaciones interiores en la parcela para no trasladar o eliminar el árbol de gran porte existente.

5.2.1. DISMINUCIÓN DEL SOLAR. ARAUCARIA.

En el P.E.R.I. vigente no se tiene en cuenta la existencia de la Araucaria de gran porte en la zona noroeste de la parcela edificable denominada "PIEZA A". Así, las alineaciones de la superficie a construir obligarían a su retirada.

El presente P.E.R.I. MODIFICADO se redacta precisamente con objeto de mantener la Araucaria existente en el solar, por lo que es necesario fijar nuevas alineaciones interiores de la construcción, que permitan respetar las dimensiones de dicho árbol. Ello necesariamente reduce la superficie construible del solar. Por ello, se establece esta posibilidad en la Opción 2.

Para ello, en esta opción del P.E.R.I. MODIFICADO, se han contemplado unas alineaciones exteriores de la parcela edificable coincidiendo con las anteriores o retranqueadas sobre estas, sin que en ningún caso se hayan excedido de la parcela inicial.

Así, se establece una parcela en polígono con 6 lados con dos nuevas alineaciones interiores.

1.- La alineación sureste a Avda. Marina Española, coincidente con la inicial, cuenta con una longitud de 32,70 m, dejando más amplitud en la acera a calle Villegas.

2.- La perpendicular a la alineación 1, con fachada al noreste, coincide en posición y longitud (25,00 m) con la inicial, formalizando la futura calle peatonal que separa el edificio del conjunto de viviendas "Magna Melilla"

3.- La perpendicular a la alineación 2 y paralela a la 1, con fachada orientada al Noroeste, se encuentra en la posición inicial, pero se ha reducido su longitud a 20,50 para respetar la araucaria.

4.- La perpendicular a la alineación 1 y ahora paralela a la alineación 2, a Calle Villegas, con fachada orientada al Suroeste, se retranquea de la situación inicial ampliando la acera como se ha comentado y se reduce a 8,50 m de longitud.

5.- Es una de la nuevas alineaciones "al interior" de la parcela definida en el P.E.R.I. inicial, para evitar interacciones con la araucaria. Es paralela a las alineaciones 1 y 3, su fachada tiene orientación Noroeste y una longitud de 12,20 m.

6.- Es la otra alineación "al interior" de la parcela. Es paralela a las alineaciones 2 y 4 y perpendicular a las 1, 3 y 5. Su fachada tiene orientación Suroeste y una longitud de 16,50 m.

Con todo ello la parcela edificable se reduce, de los 819,00 m² previstos en el P.E.R.I. INICIAL a 616,20 m² en el P.E.R.I. MODIFICADO, resultantes de las alineaciones indicadas.

Por tanto, se incorpora una superficie de 202,80 m² de la parcela anteriormente edificable (819,00 m² - 616,20 m²) como espacio libre privativo.

Por otra parte, se permite una ocupación del espacio libre privado, en el callejón peatonal al Noreste, para rampa de acceso al sótano, en una superficie de 100,00 m² (25,00 m de longitud * 4,00 m de ancho). Así, de los 10,00 m de este Callejón, quedan 6,00 para el paso peatonal previsto.

Con todo lo aquí expuesto y lo reflejado en el plano 02 de Alineaciones de la Pieza A, resulta:

SUPERFICIE SOLAR P.E.R.I. VIGENTE	819,00 M2
SUPERFICIE SOLAR P.E.R.I. MODIFICADO OPCIÓN 2	819,00 M2
SUPERFICIE SOLAR P.E.R.I. EDIFICABLE P. BAJA OPCIÓN 2	616,20 M2

En cuanto a la topografía, solo existen ligerísimos desniveles entre los cuatro lados de la parcela, que no resultan significativos dado que las rasantes exteriores se encuentran totalmente consolidadas en la actualidad.

5.2.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Igualmente, se mantiene la calificación pormenorizada de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2.

No obstante, se define una calificación alternativa compatible de EQUIPAMIENTO PRIMARIO de tipo Docente o Socio-Cultural o similar, mayor de 500 m². Ambos son Usos Compatibles con la Calificación Residencial Plurifamiliar T2 de acuerdo con el Cuadro 12.2 del PGOU.

Así, en aras a realizar las mínimas variaciones, el presente PERI MODIFICADO no contempla el cambio de la calificación urbanística actual Residencial Plurifamiliar T2, al no considerarse necesario para edificar el Equipamiento Primario considerado, permitiéndose a la vez la

construcción de viviendas u otro tipo de Equipamientos, si llegara el caso de renunciarse al Equipamiento Primario actualmente previsto.

Por tanto, la Propiedad podrá redactar directamente un Proyecto Básico de un Edificio de uso principal Residencial Plurifamiliar o de un edificio de uso principal Equipamiento Primario, de tipo Docente o Socio-Cultural o similar, mayor de 500 m², para la obtención de la correspondiente Licencia o permiso similar por parte del departamento de Urbanismo de la C. A. Melilla, sin necesidad de otros desarrollos urbanísticos.

5.2.3. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Igual a la opción anterior. De acuerdo con el PERI y con el Proyecto de compensación, en la presente parcela se pueden edificar 2.330 m² de uso Residencial Plurifamiliar (al que le corresponde un coeficiente de Aprovechamiento Urbanístico de 1,10 según la ficha del PERI).

De hecho, a esta parcela le corresponderían 135 m² más de dicha edificación, que el P.E.R.I. sin embargo asignó a la parcela de Magna Melilla, por lo que en el Proyecto de Compensación se reconoce la necesidad de que por los beneficiados se compense a los propietarios de la presente parcela.

Dado que el Coeficiente del aprovechamiento Residencial Plurifamiliar es 1,10, tenemos:

EDIFICABILIDAD m²t/m²s 2.330 m²t / 819 m²s = 2,8449 m²t/m²s

EDIFICABILIDAD TOTAL 2.330 m²t

APROVECHAMIENTO TOTAL 2.330 m²t * 1,10 = 2.563,00 U.A.

OCUPACIÓN 616,20 M² TODAS LAS PLANTAS

RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS LOS DEL PERI INICIAL APROBADO.

B) EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

De acuerdo con lo indicado, el Aprov. Urbanístico de la parcela asciende a 2.563,00 U.A.

Dado que el Coeficiente de Aprovechamiento correspondiente al Equipamiento Primario es 0,80 UA/m²t (en el Área de Reparto 7), para mantener el Aprovechamiento Total, la edificabilidad derivada sería:

Edificabilidad Equipamiento Primario (m²t) = 2.563 UA / 0,80 = 3.203,75 m²t

Luego la edificabilidad máxima materializable en dicha parcela, para el uso EQUIPAMIENTO PRIMARIO, asciende a 3.203,75 m².

No obstante hay que indicar que el mismo PGOU define que, en el caso de Equipamiento Primario T8 de carácter no lucrativo, el coeficiente de Aprovechamiento Urbanístico es 0,00 UA/m²t.

Por ello, en el caso de construirse un equipamiento de carácter 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 del solar.

5.2.4. PIEZA A. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Se plantea modificar algunos parámetros urbanísticos de la parcela denominada "PIEZA A" del P.E.R.I. vigente, especialmente propiciando en la misma la existencia de 5 plantas, debido a estos aspectos fundamentalmente:

- Compensar la disminución del solar, lo que provocaría la imposibilidad de materializar en la parcela la superficie de construcción permitida y el aprovechamiento urbanístico, al menos para ciertos usos compatibles,
- Unificar las plantas con las existentes en el resto del P.E.R.I. por cuanto las 4 plantas asignadas a la parcela colindante, que ocupa la mayor parte del P.E.R.I. y en la que ya se encuentran construidas un importante número de viviendas (promoción Magna Melilla) en realidad ha supuesto la edificación de 5 alturas sobre rasante, por el desdoblamiento de planta baja en dos, destinando la inferior a garaje, portal y anexos.
- Igual a la opción anterior, es necesario reglar la altura de planta para poder albergar al menos una altura libre de 2,70 metros (libre de falsos techos) por planta obligatorio para la mayor parte de usos en equipamientos primario.

Por tanto se definen unas nuevas Normas Urbanísticas de la parcela para uso distinto del Residencial T2, dado que para dicho uso seguirá contando con la tipología T2-U actual.

Así se crea la Tipología TEP para cualquier uso de Equipamiento de la parcela "Pieza A" compatible con el Residencial Plurifamiliar T2.

Los parámetros urbanísticos de la **Tipología Equipamiento TEP**, son:

Nº máximo plantas.	5 plantas
Altura máxima.	17,50 m
Edificación sobre altura	Castilletes. Norma 408.
Sótanos y semisótanos	Si
Parcela mínima.	No se fija
Ocupación máx. P. baja.	100 %
Ocupación max. otras plantas.	100 % (más vuelos según planos).
Edificabilidad máxima	Según U.A.
Aparcamientos	No obligatorios
Vuelos	Según Plano de alineaciones y vuelos
Retranqueos	Sin limitación.
	Obligatorios en planta 5 según plano.
Pacios cerrados	$H = \frac{1}{4}$ de la altura total. Mínimo = 3 m.
Pacios abiertos	Sin limitación
Alturas libres y de piso	Según Norma 405
Entreplantas	No

5.2.5. VOLUMETRÍA DE LA OPCIÓN 2 PARA USO TEP.

Imágenes de la volumetría máxima construible de la opción 2 **USO TEP**;









6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La actuación en concreto trata de una actuación sobre una única pieza de 819,00 m², en un entramado urbano consolidado, que cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios, y que no modifica la calificación principal, sino que permite su compatibilidad con un equipamiento primario.

De la presente modificación del PERI, actuación aislada a-49 de Isla de Talleres, no se derivan otras cargas distintas de las ya recogidas en el PERI aprobado inicialmente, por lo que no se considera necesario la realización de un estudio económico financiero para la tramitación del presente expediente.

7. ALTERNATIVA CONSIDERADA. SOLUCIÓN PROPUESTA. OPCIÓN 2.

De las dos alternativas de partida se resuelve como la mejor opción de desarrollo de la pieza objeto del presente modificado la opción 2, aquella que pretende mantener la araucaria en su lugar original, en detrimento del macizado completo de la manzana cerrada a desarrollar (opción 1) que generaría además un volumen impactante en el entorno.

Cabe recordar, que el objeto principal de esta Modificación del PERI es mantener la Araucaria, además de compatibilizar las condiciones urbanísticas de una tipología TEP para edificios de equipamiento primario.

Ambas soluciones se basan en la aplicación de las mismas condiciones urbanísticas para la parcela, diferenciándose básicamente en la ocupación en planta baja y superiores del espacio ocupado actualmente por la araucaria.

Para la Opción 2, la tipología T2 Residencial contiene los mismos parámetros urbanísticos que los derivados del PERI aprobado, excepto la ocupación en todas las plantas, que será de 616,20 m², con alineaciones interiores para respetar la araucaria.

Esta opción elegida, la Opción 2, en su Tipología TEP, cobrará especial importancia el diseño del futuro edificio en una parcela con esas nuevas alineaciones interiores, ya que, deberá permitir dar el máximo espacio en diseño al desarrollo futuro y crecimiento de la araucaria.

En las dos alternativas, es importante los retranqueos de planta 5, ya que aligeran el impacto visual de la edificación sobre el resto de los edificios del entorno, tal y como se puede apreciar en las volumetrías. Para la Opción 2, este impacto es menor, ya que prima visualmente la gran araucaria existente, manteniendo además las alturas necesarias para desarrollar edificios de equipamiento que requieren de mayor altura libre interior.

Como se ha comentado anteriormente, ambas soluciones mantienen la convivencia de las tipología original de la parcela, la T2-U descritas en el PERI existente, conjunto con la nueva tipología desarrollada en este Modificado TEP, para edificios de Equipamiento Primario.

8. OTRAS CONSIDERACIONES

A. NUEVO PGOU

El 1 de junio de 2012 se produjo la Aprobación Inicial de la Revisión del P.G.O.U. y se abrió el plazo de exposición pública y presentación de alegaciones. Durante un tiempo fue necesario el cumplimiento de ambos planes para otorgar licencias de obra, pero trascurrido el tiempo máximo, volvió a estar solo vigente el P.G.O.U. aprobado definitivamente en 1995.

En la actualidad se ha retomado la redacción de los trabajos restantes, estando actualmente en segundo periodo de exposición pública previa a la aprobación provisional del documento. Esta segunda exposición finaliza a finales de abril de 2024, por lo que aun no habiendo probabilidad de que se apruebe, se informa;

En el documento aprobado inicialmente en 2012 se establecen los parámetros urbanísticos fundamentales en la parcela objeto de este expediente, en consonancia con el P.E.R.I., para una edificación Residencial Plurifamiliar.

Aparentemente se prevé una edificación de 4 plantas sobre la parcela original, en Manzana Cerrada, lo que puede dar a entender una edificabilidad superior a la prevista en el P.E.R.I.

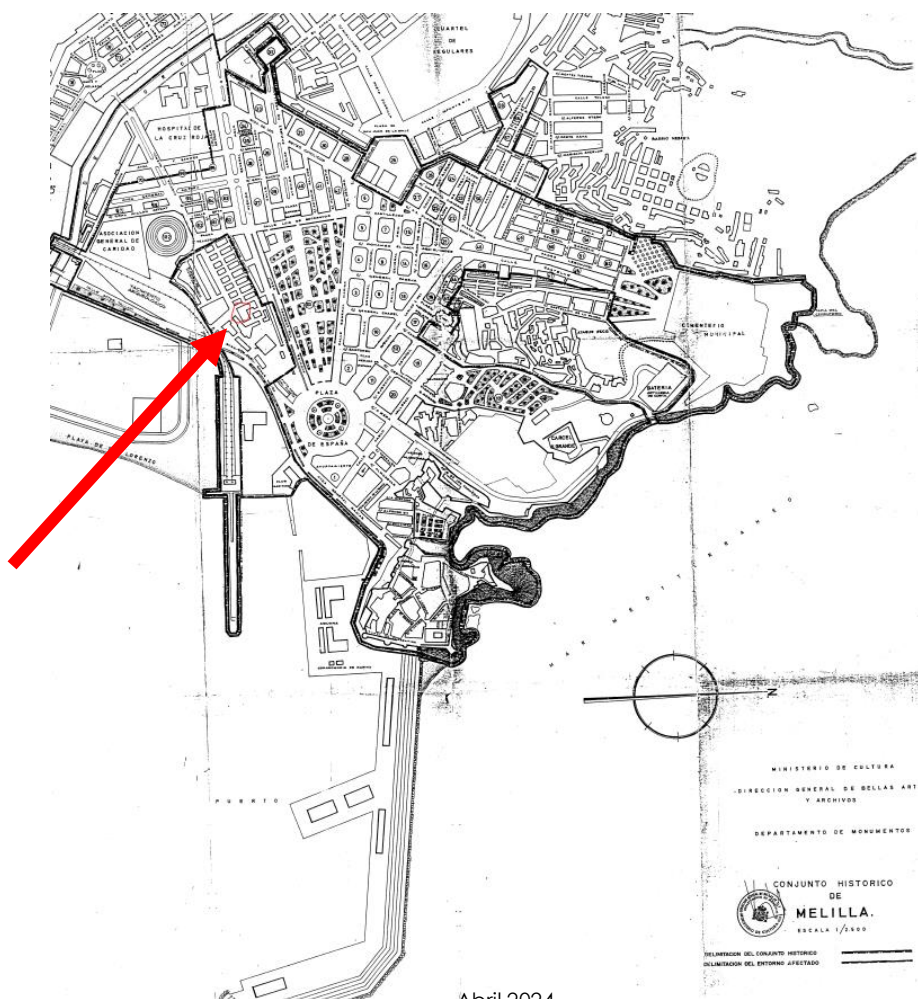
No obstante, se desconocen los coeficientes que podrían contemplarse para una transformación de la calificación pormenorizada y el uso a Equipamiento Primario.

Por todo ello se indica que, salvo consolidación previa de los parámetros urbanísticos actuales, mediante la licencia o aprobación del correspondiente proyecto, los parámetros futuros una vez aprobada la revisión del P.G.O.U., podrían ser distintos a los contemplados en este P.E.R.I. MODIFICADO.

B. RECINTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Por otra parte la parcela se encuentra incluida dentro de la zona de la Ciudad de Melilla declarada Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, según el R.D. 2751/1986.

Por ello, aunque se aprueben las condiciones urbanísticas indicadas en el P.E.R.I., al haber sido aprobado el mismo con posterioridad a dicha declaración, los proyectos del nuevo edificio, urbanización, etc... deben ser aprobados por la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico.



Abril 2024

Fdo. El arquitecto;

Jesús M. Montero Sáez
Arquitecto Col. nº 32
C.O.A.C.A.M.

C. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Con respecto al análisis según la perspectiva de género, en materia de urbanismo para la ordenación de los usos del suelo, se establece en el artículo 20.1.c de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres;

Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

Artículo 20. Adecuación de las estadísticas y estudios.

Al objeto de hacer efectivas las disposiciones contenidas en esta Ley y que se garantice la integración de modo efectivo de la perspectiva de género en su actividad ordinaria, los poderes públicos, en la elaboración de sus estudios y estadísticas, deberán:

c) Diseñar e introducir los indicadores y mecanismos necesarios que permitan el conocimiento de la incidencia de otras variables cuya concurrencia resulta generadora de situaciones de discriminación múltiple en los diferentes ámbitos de intervención.

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

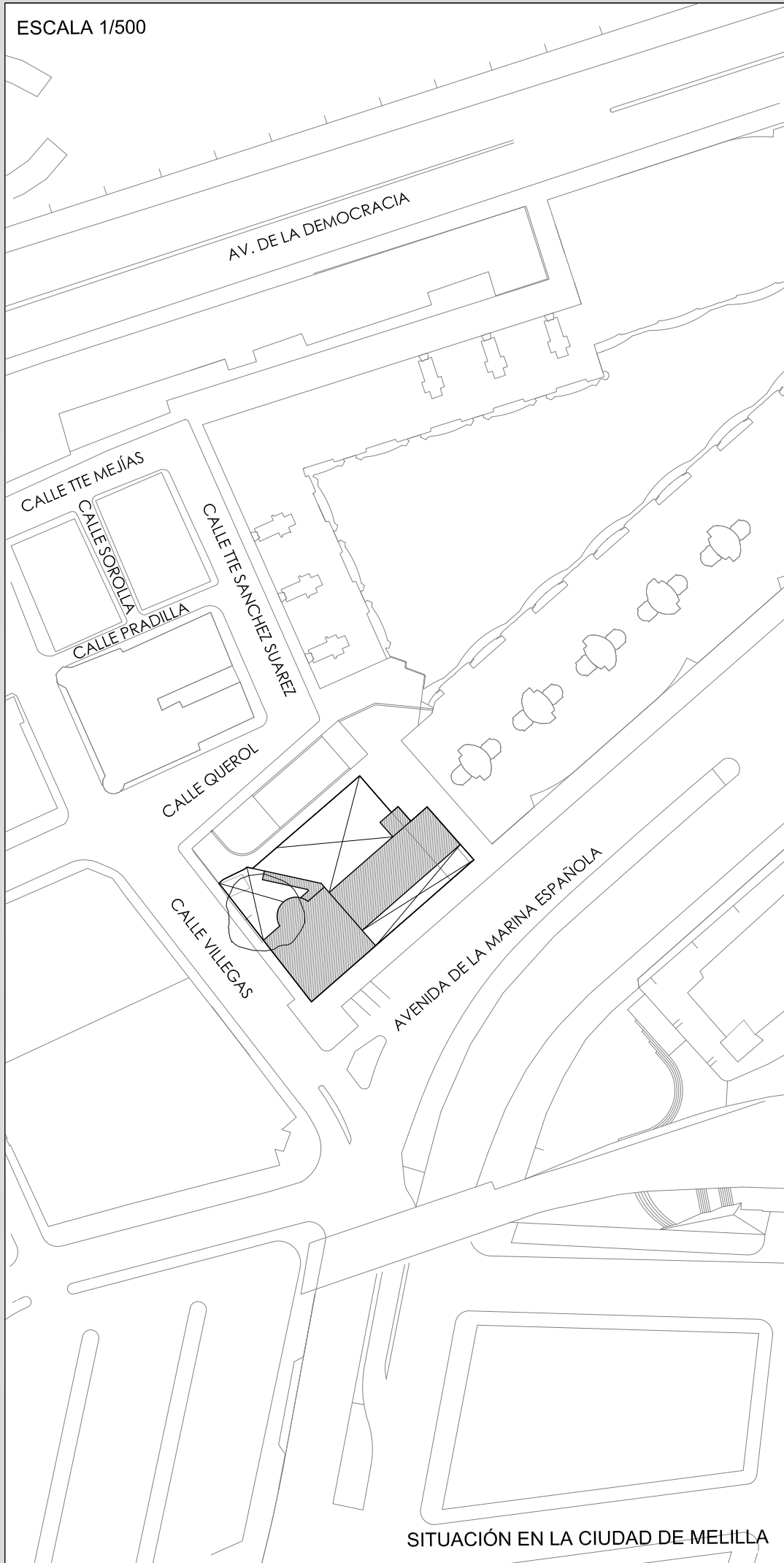
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

En el caso que nos atañe, el presente estudio de Modificación del PERI, trata de una actividad inocua al respecto de la perspectiva de género, por lo que no se establece ningún mecanismo ni indicador para regular discriminación alguna.

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS

1.- PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	E: 1/500
2.- PERI VIGENTE Y PIEZA OBEJETO DE MODIFICADO.	E: S/E
3.- ÁMBITO DEL PERI MODIFICADO.	E: 1/200
4.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES.	E: 1/200
5.- ALINEACIONES ACOTADAS. OPCIÓN 1	E: 1/200
6.- VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. OPCIÓN 1	E: 1/200
7.- RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. OPCIÓN 1	E: 1/200
8.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. OPCIÓN 1	E: 1/200
9.- ALINEACIONES ACOTADAS. OPCIÓN 2	E: 1/200
10.- VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. OPCIÓN 2	E: 1/200
11.- RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. OPCIÓN 2	E: 1/200
12.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. OPCIÓN 2	E: 1/200
13.- ESQUEMA ALTURAS MÁXIMAS TIPOLOGÍAS.	E: 1/200

ESCALA 1/500



SITUACIÓN EN LA CIUDAD DE MELILLA



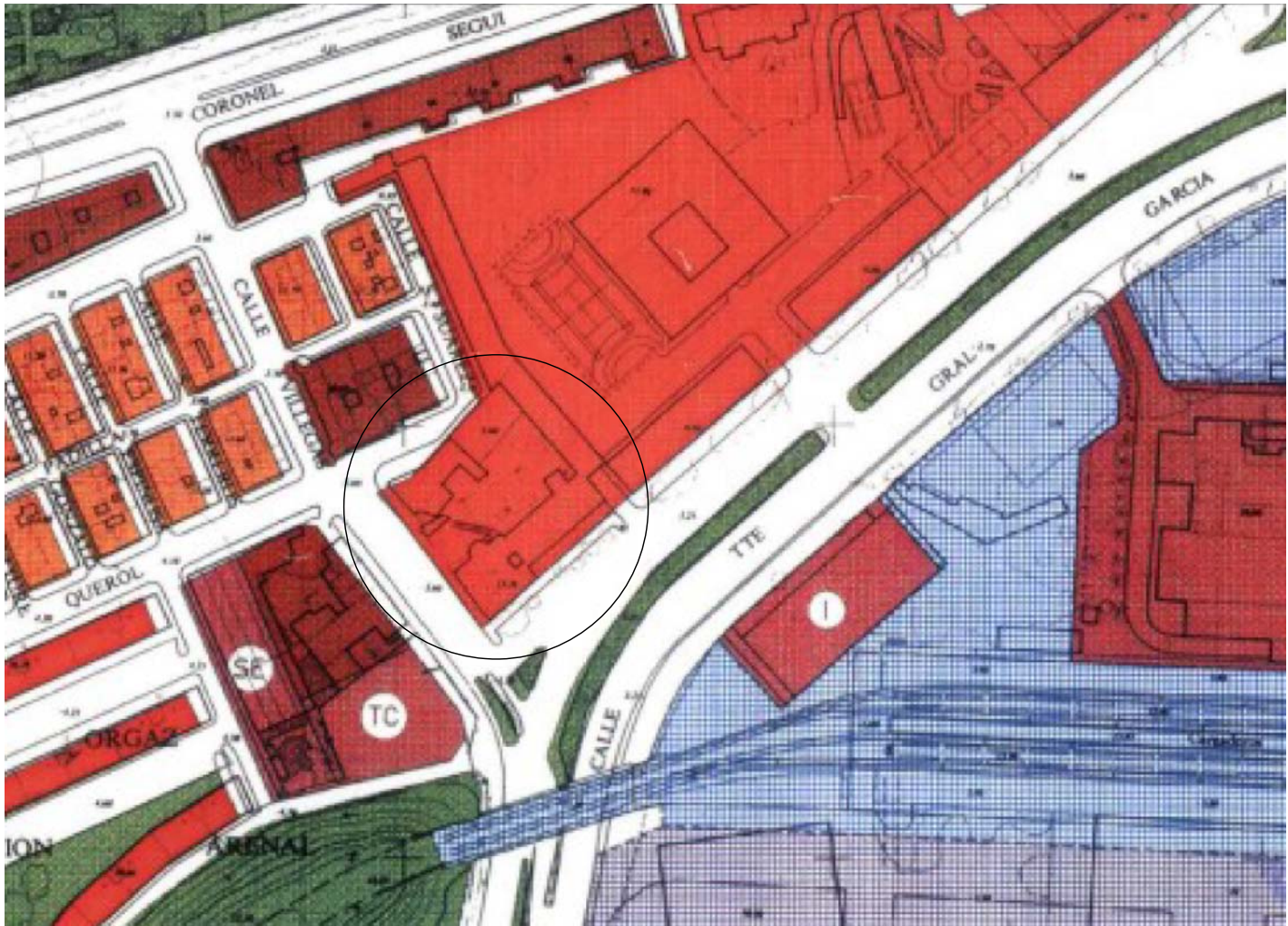
ESQUINA C/QUEROL Y C/ VILLEGAS



AV. DE LA MARINA

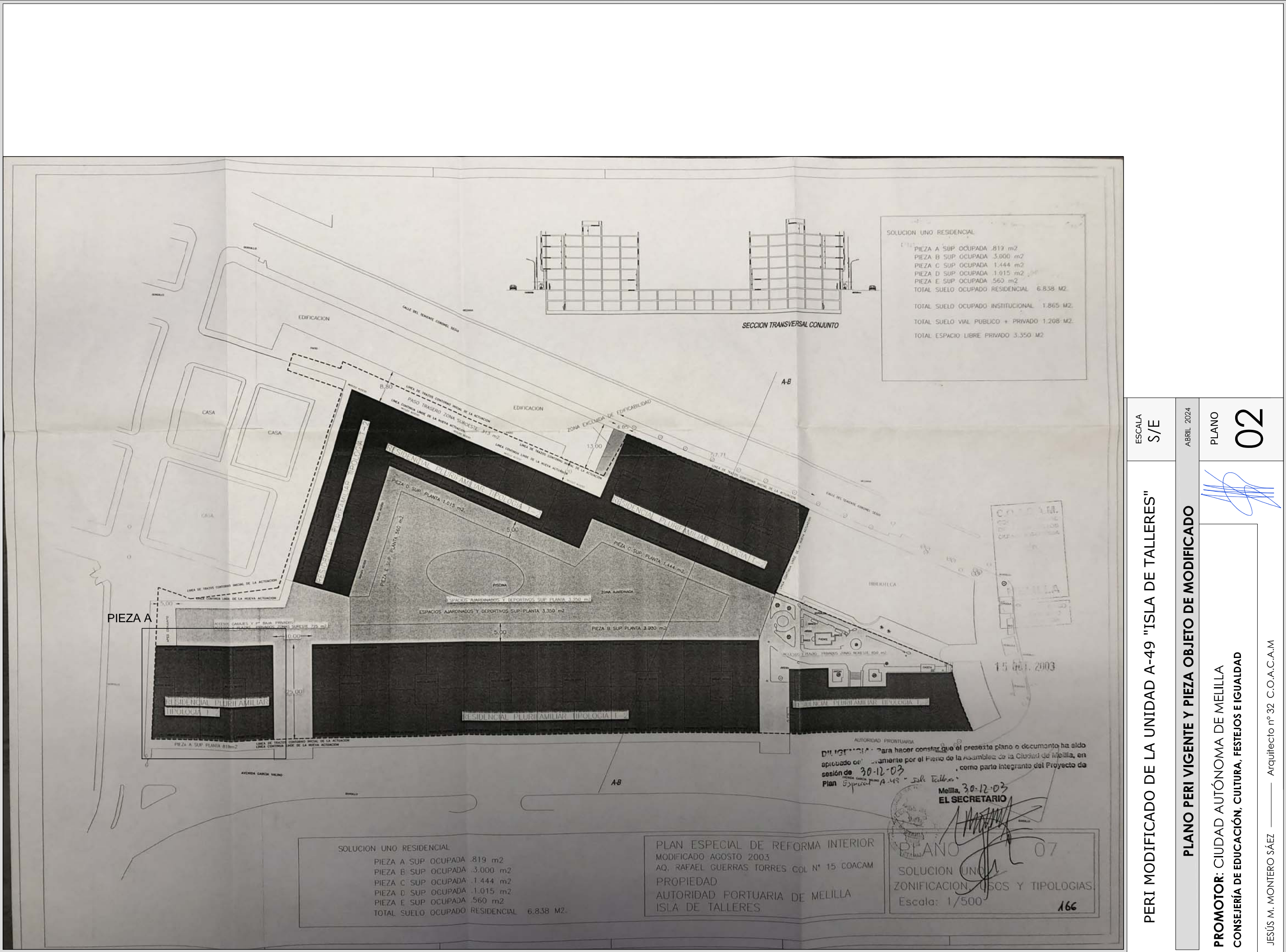


CALLE QUEROL CON MAGNA MELILLA

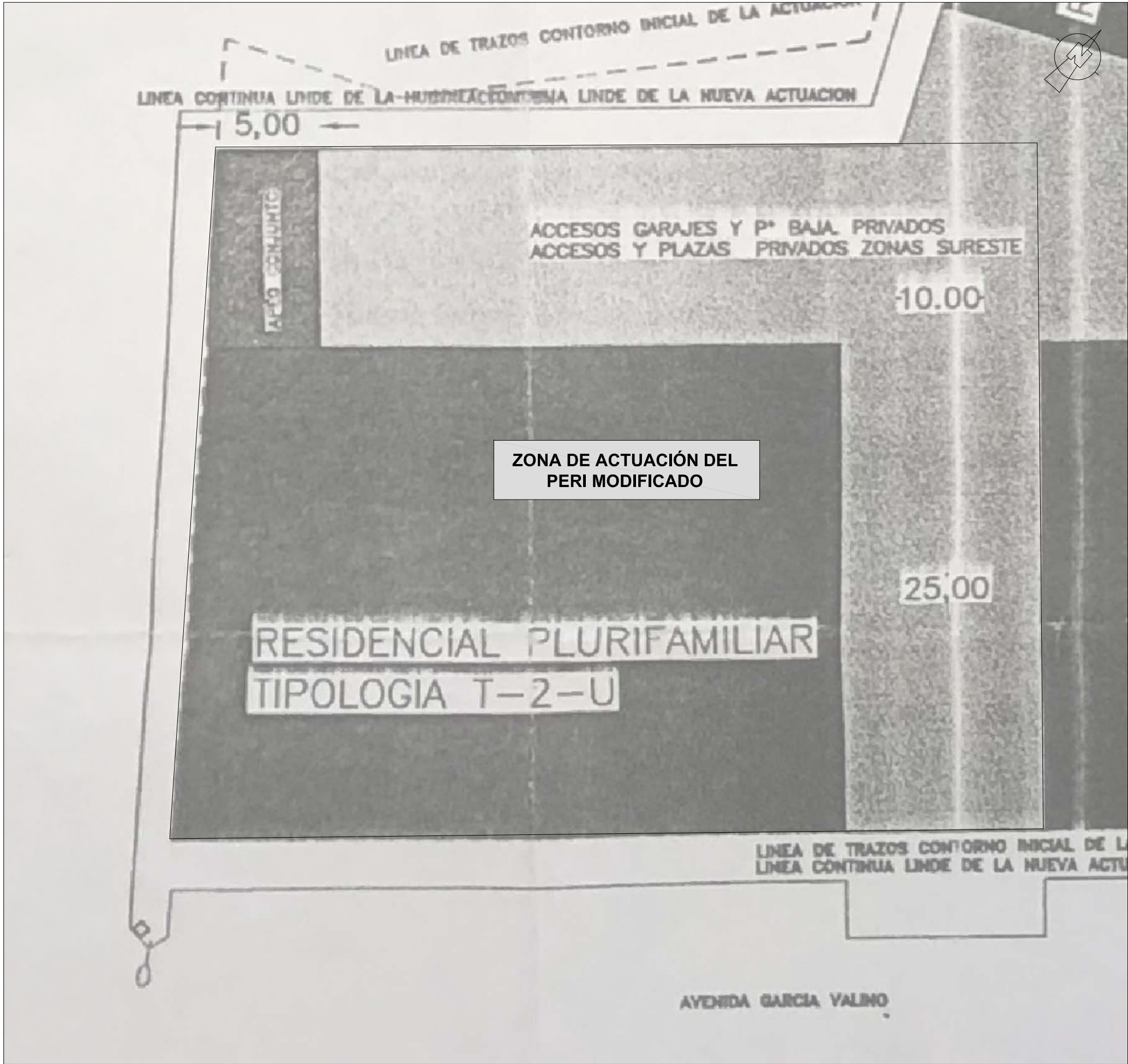


SITUACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1995

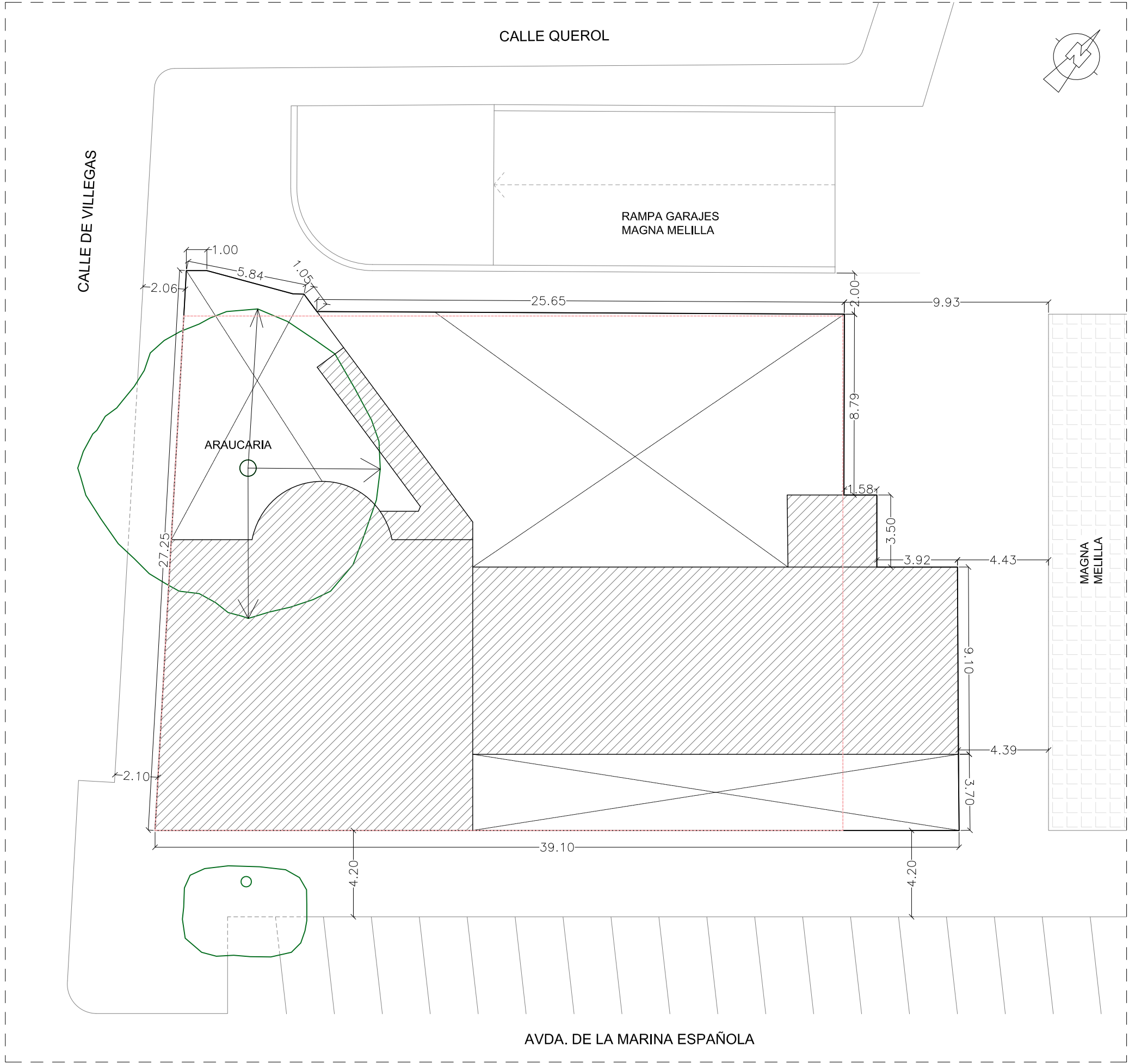
PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES" DOCUMENTO FINAL REVISADO		ESCALA 1/500	ABRIL 2024
PLANO DE SITUACIÓN		PLANO	01
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD			
JESÚS M. MONTERO SÁEZ		Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



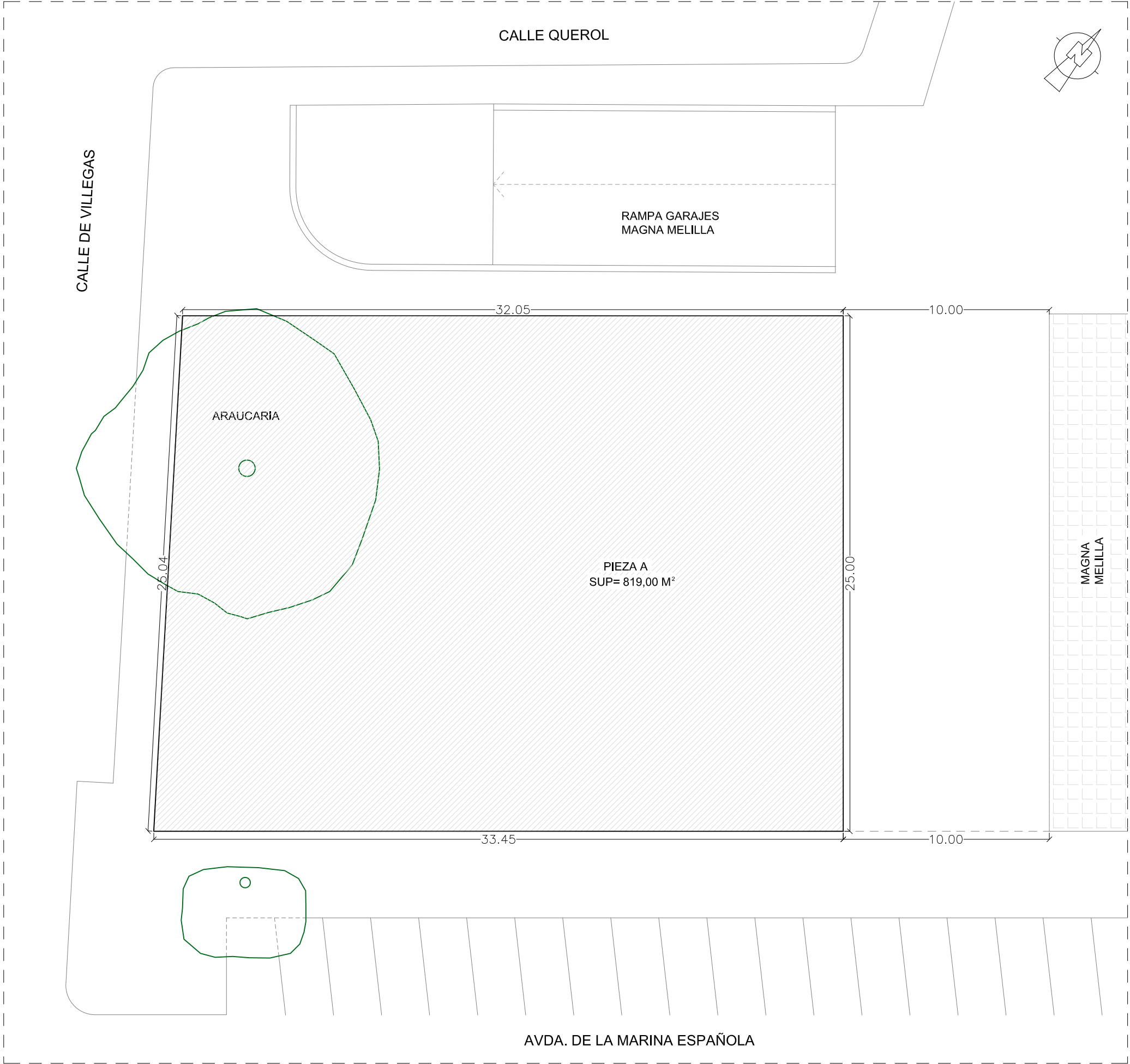
ESCALA S/E		ABRIL 2024	
PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"		PLANO 02	
PLANO PERI VIGENTE Y PIEZA OBJETO DE MODIFICADO		PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	
JESÚS M. MONTERO SÁEZ		Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
ÁMBITO DEL PERI MODIFICADO.	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	ABRIL 2024 PLANO 03
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	

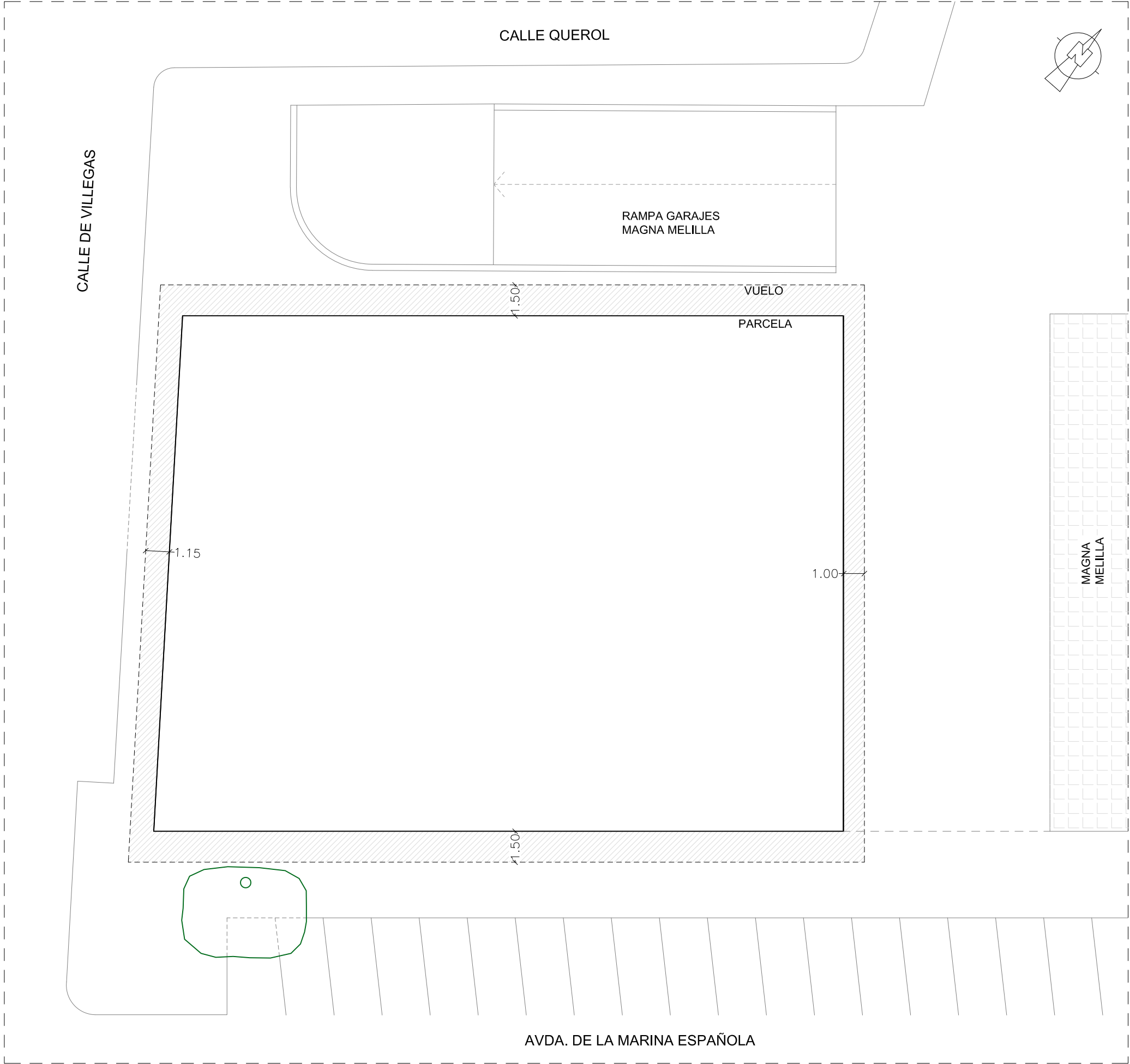


PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES.	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	ABRIL 2024 PLANO 04
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



OPCIÓN 1

PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
ABRIL 2024	
ALINEACIONES ACOTADAS. OPCIÓN 1.	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	PLANO 05
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



VUELO MÁXIMO PERMITIDO EN LAS PLANTAS 1, 2 Y 3

ESCALA
1/200

ABRIL 2024

PLANO

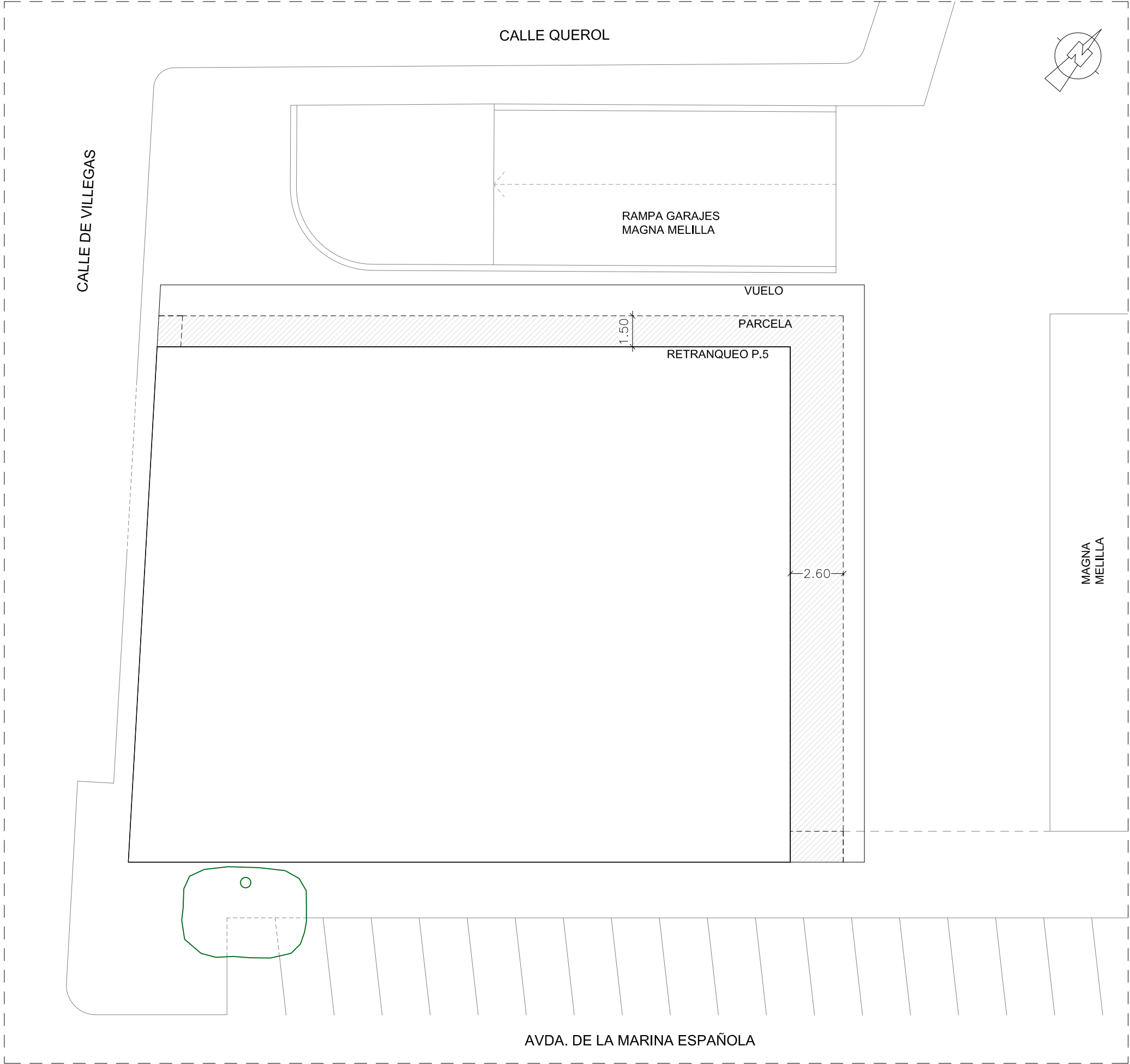
06

PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"

VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. OPCIÓN 1

PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD

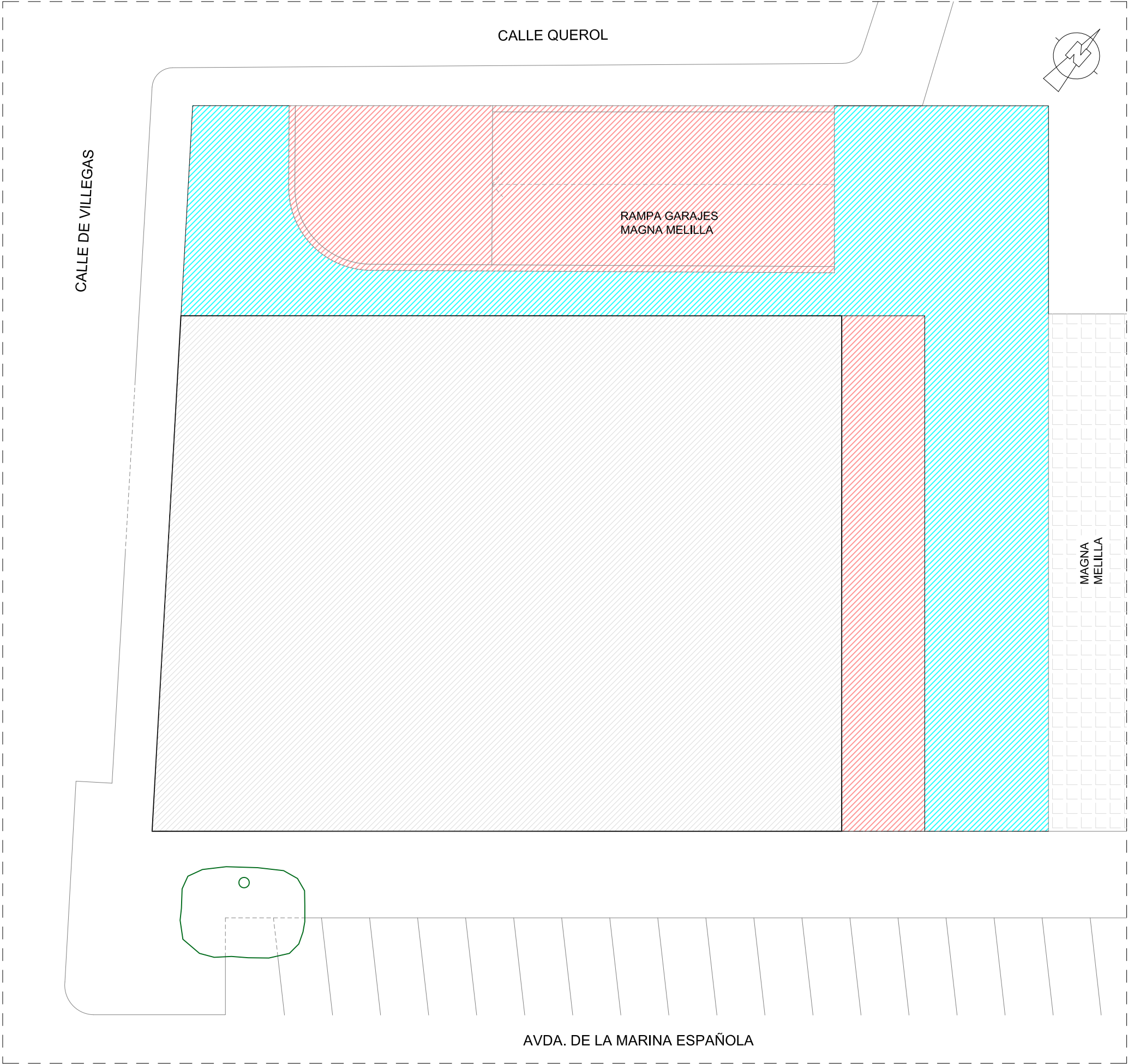
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M



RETRANQUEO MÍNIMO EN LA PLANTA 5 CON RESPECTO A LAS ALINEACIONES PREVISTAS

OPCIÓN 1

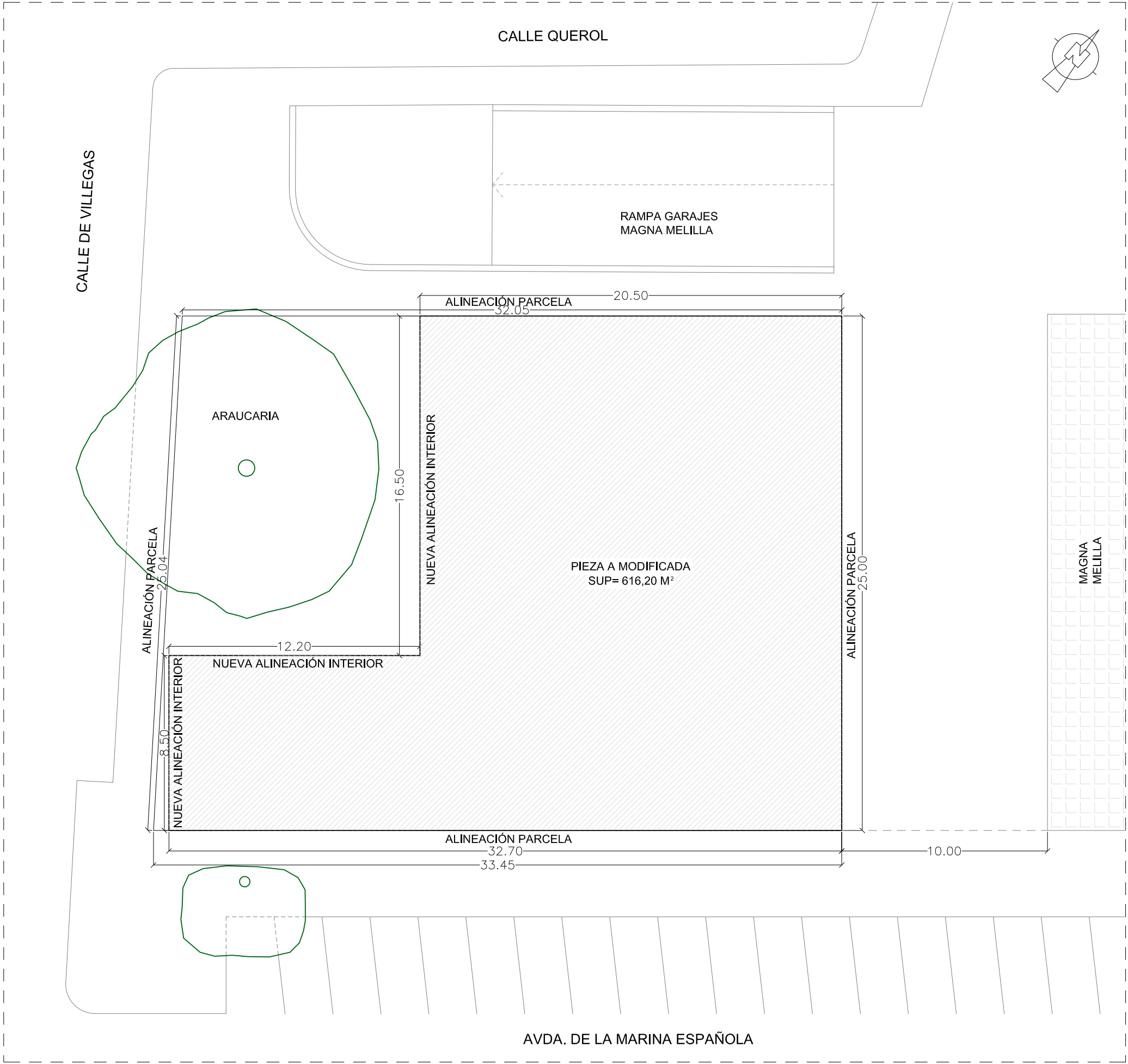
PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. OPCIÓN 1	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	ABRIL 2024 PLANO 07
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



OPCIÓN 1

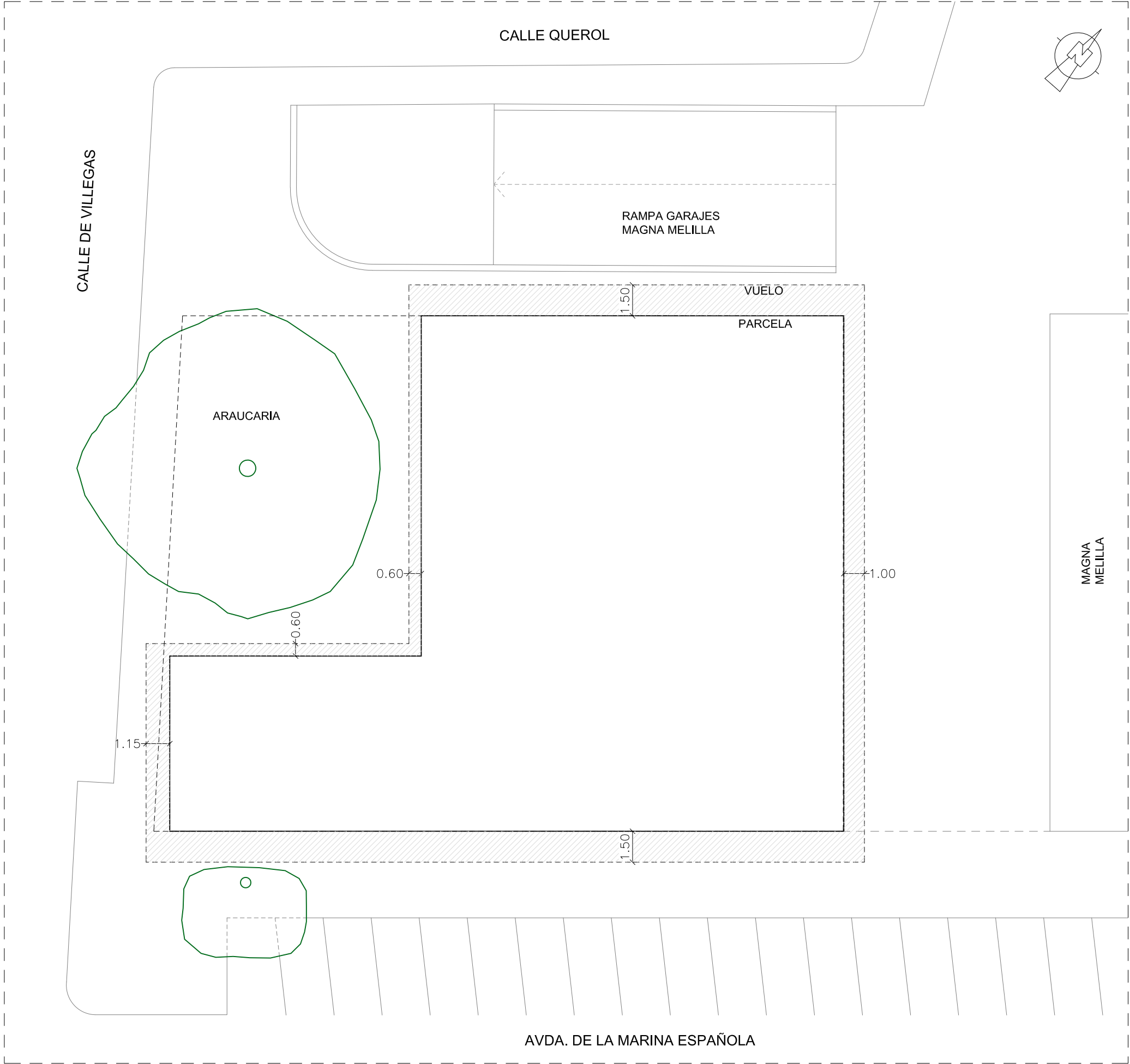
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR TIPOLOGÍA T-2-U
COMPATIBLE CON EQUIPAMIENTO PRIMARIO
TIPOLOGÍA T-E-P
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ACCESO A SÓTANO EN ESPACIO LIBRE
PRIVADO

PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
CALIFICACIÓN DEL SUELO. OPCIÓN 1.	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	PLANO 08
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



OPCIÓN 2

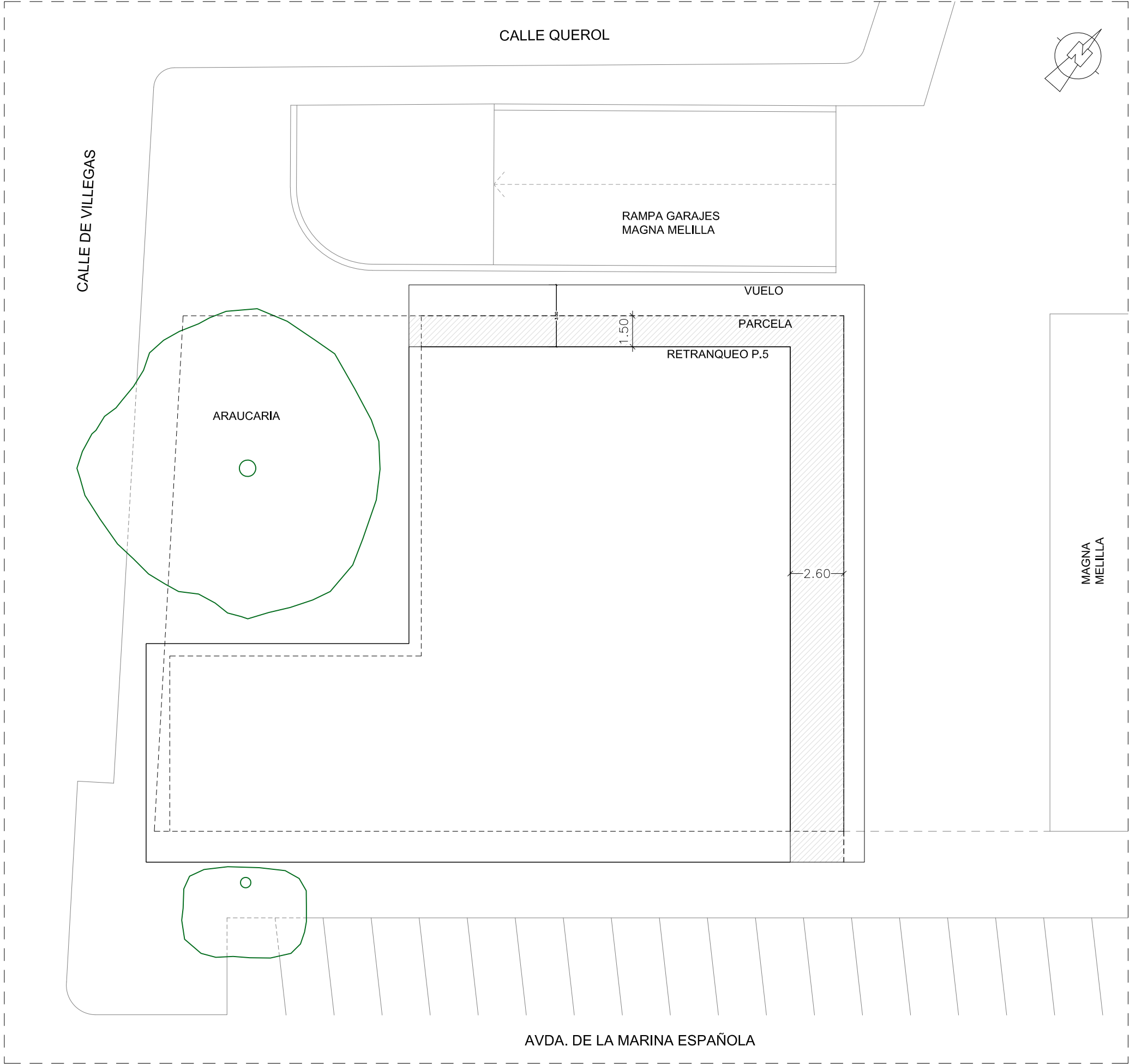
PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
ABRIL 2024	
ALINEACIONES ACOTADAS. OPCIÓN 2.	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	PLANO 09
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



VUELO MÁXIMO PERMITIDO EN LAS PLANTAS 1, 2, 3 Y 4

OPCIÓN 2

PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. OPCIÓN 2	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	ABRIL 2024 PLANO 10
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



RETRANQUEO MÍNIMO EN LA PLANTA 5 CON RESPECTO A LAS ALINEACIONES PREVISTAS

PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"

ESCALA
1/200

RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. OPCIÓN 2

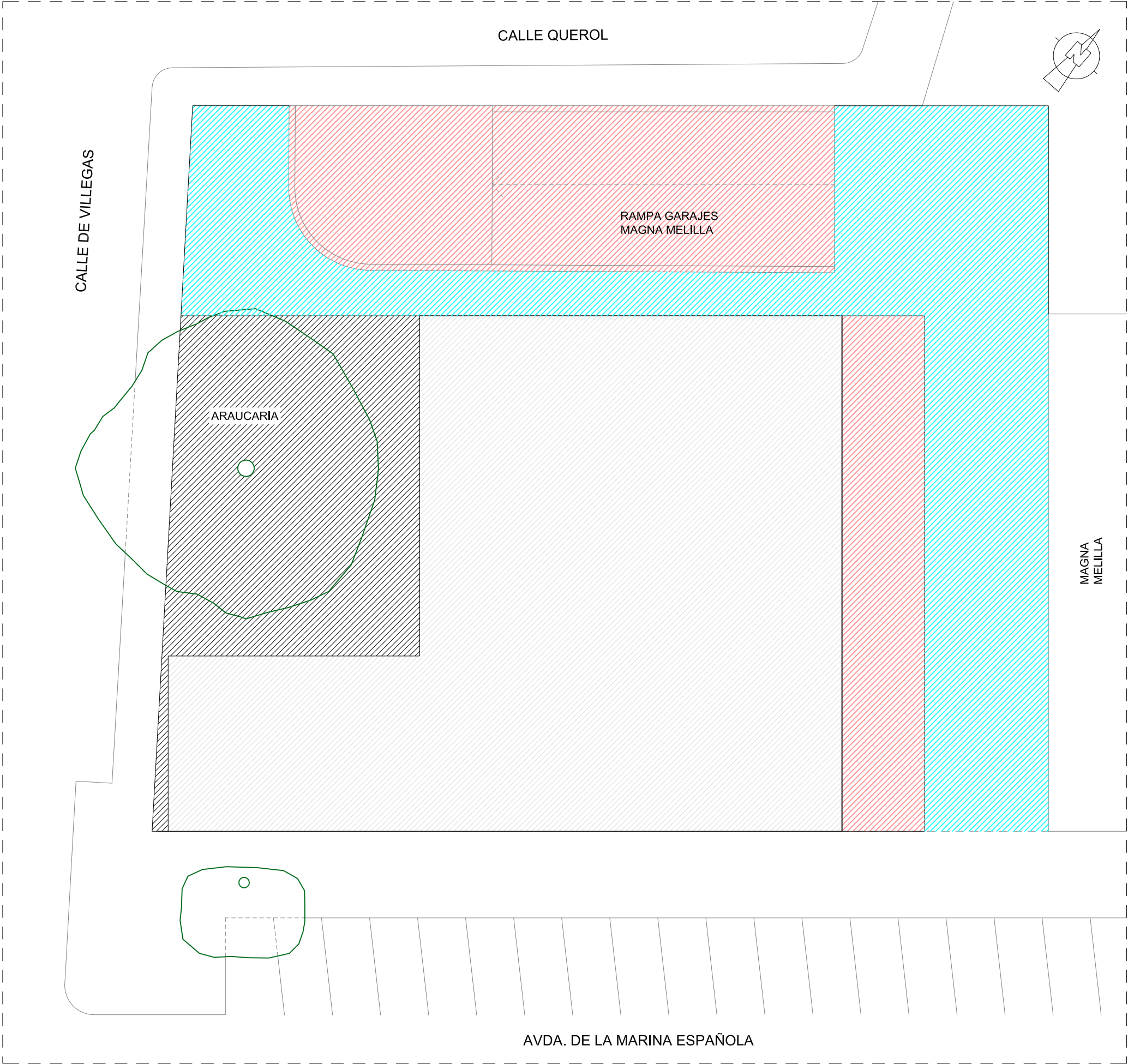
ABRIL 2024

PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD

PLANO

11

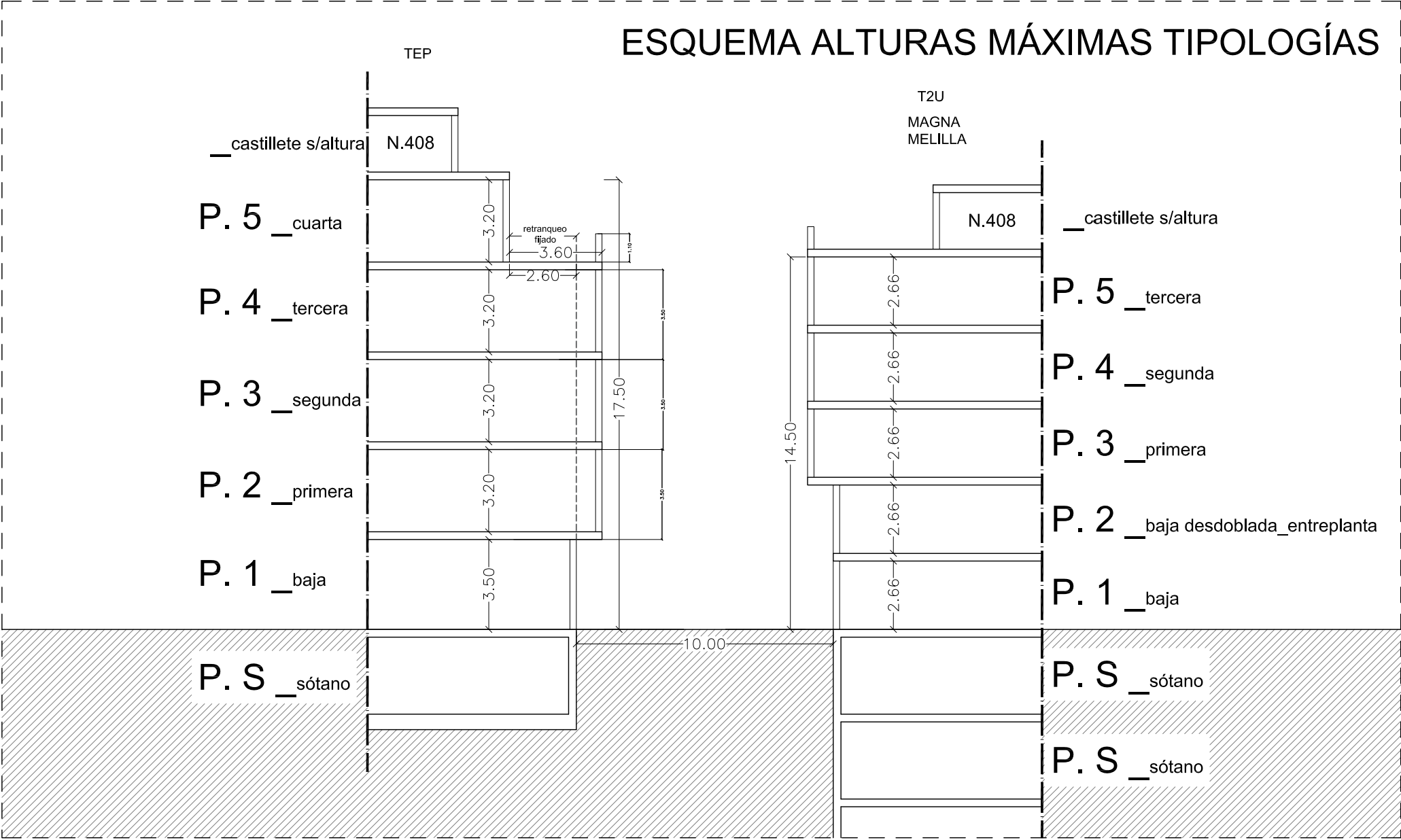
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M



OPCIÓN 2

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR TIPOLOGÍA T-2-U
COMPATIBLE CON EQUIPAMIENTO PRIMARIO
TIPOLOGÍA T-E-P
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ACCESO A SÓTANO EN ESPACIO LIBRE
PRIVADO

PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
CALIFICACIÓN DEL SUELO. OPCIÓN 2.	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	PLANO 12
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	



PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES"	ESCALA 1/200
ESQUEMA ALTURAS MÁXIMAS TIPOLOGÍAS	
PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD	ABRIL 2024
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M	PLANO 13