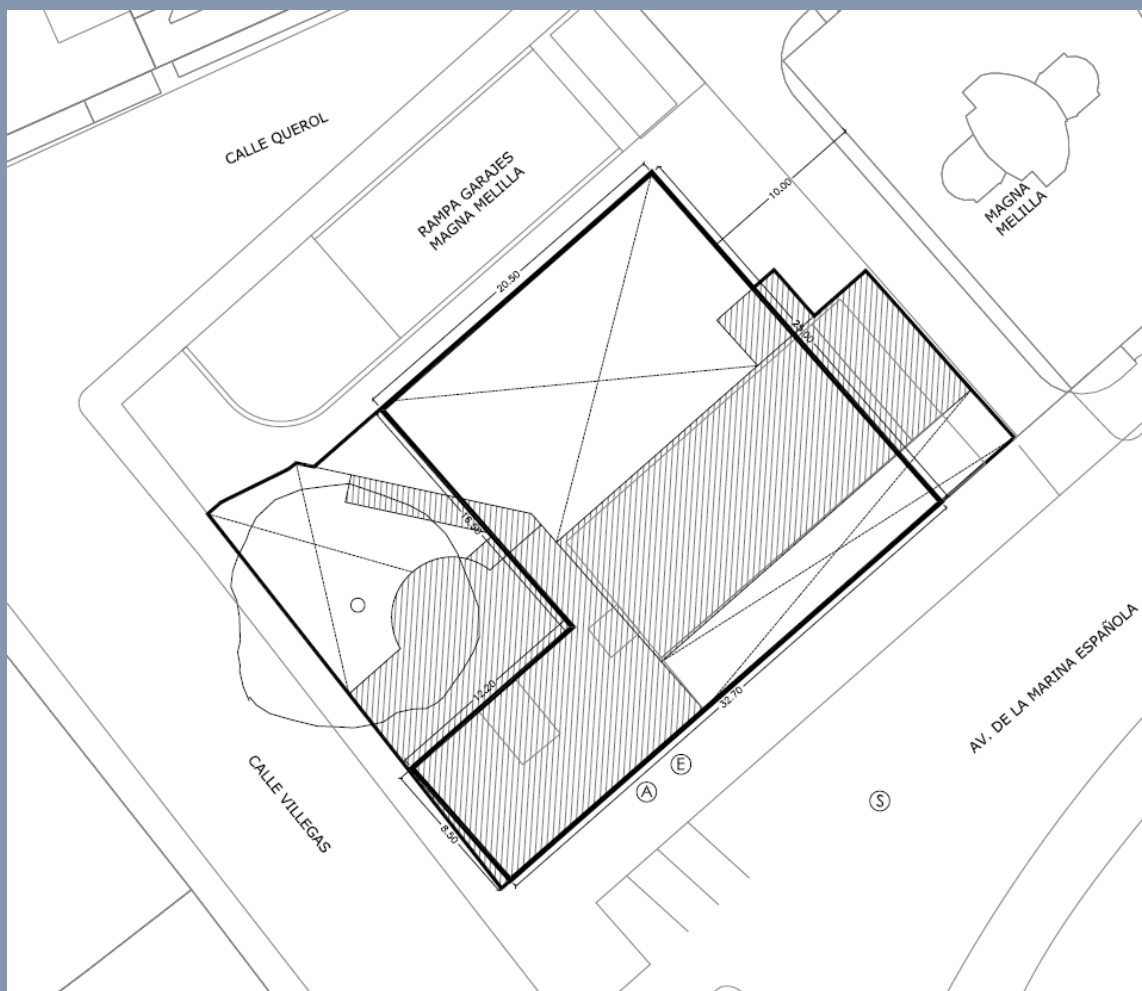


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA DENOMINADA "ISLA DE TALLERES". MELILLA.

MODIFICADO 2021



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

ARQUITECTO: JESÚS M.º MONTERO SÁEZ

COL. Nº32 COACAM

ABRIL 2021

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA

- 1.- AGENTES, PROPIEDAD Y OBJETO DEL ENCARGO.
- 2.- PIEZA A: ANTECEDENTES. PERI VIGENTE.
- 3.- PIEZA A: NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.
 - 3.1. DISMINUCIÓN DEL SOLAR. ARAUCARIA.
 - 3.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
 - 3.3. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.
- 4.- PIEZA A: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.
- 5.- OTRAS CONSIDERACIONES.

II. DOCUMENTACIÓN GRAFICA: PLANOS

- 1.- ÁMBITO DEL PERI MODIFICADO.
- 2.- ALINEACIONES ACOTADAS.
- 3.- VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.
- 4.- RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5.
- 5.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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 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.

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.- 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.

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.

3. PIEZA A. NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA MODIFICADA.

3.1. DISMINUCIÓN DEL SOLAR. ARAUCARIA.

En el P.E.R.I. vigente no se tiene en cuenta la existencia de una 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 exteriores de la construcción, que permitan respetar las dimensiones de dicho árbol. Ello necesariamente reduce la superficie del solar.

A partir de ello, en el 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.

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 las 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) al espacio libre público, en la zona Oeste a calle Villegas.

Por otra parte se permite una ocupación del espacio libre público, 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 | 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.

3.2. 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, 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, 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.

3.3. 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.

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 dos 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.

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. |
| 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. 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, pudiendo estimarse que podría aprobarse la revisión del P.G.O.U. a finales de 2021 o principios de 2022.

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.

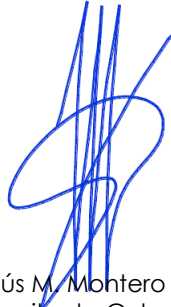
B. RECINTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

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 2021

Fdo. El arquitecto;



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

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS

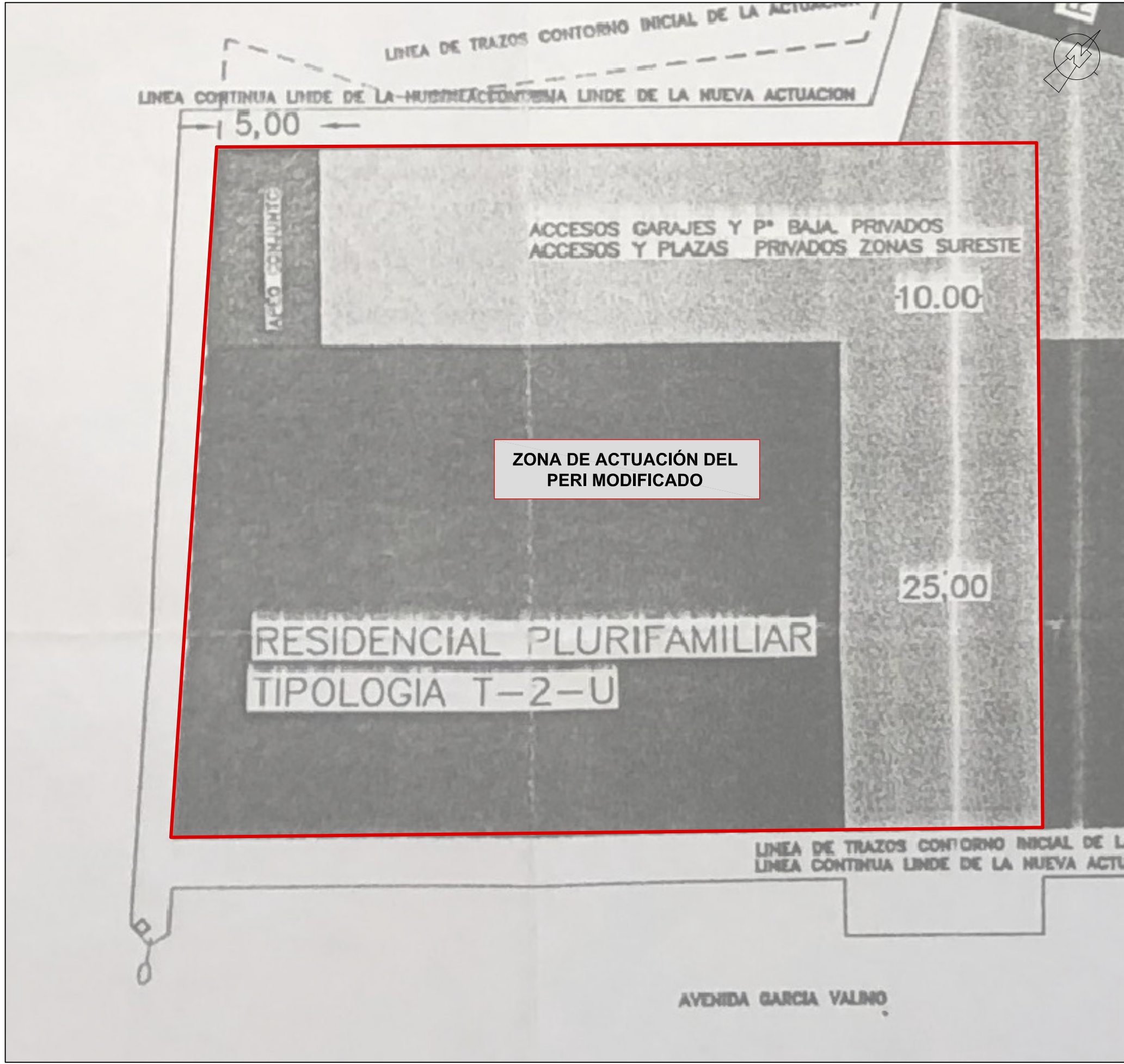
1.- ÁMBITO DEL PERI MODIFICADO. E: 1/200.

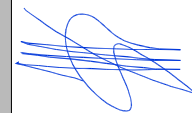
2.- ALINEACIONES ACOTADAS. E: 1/200.

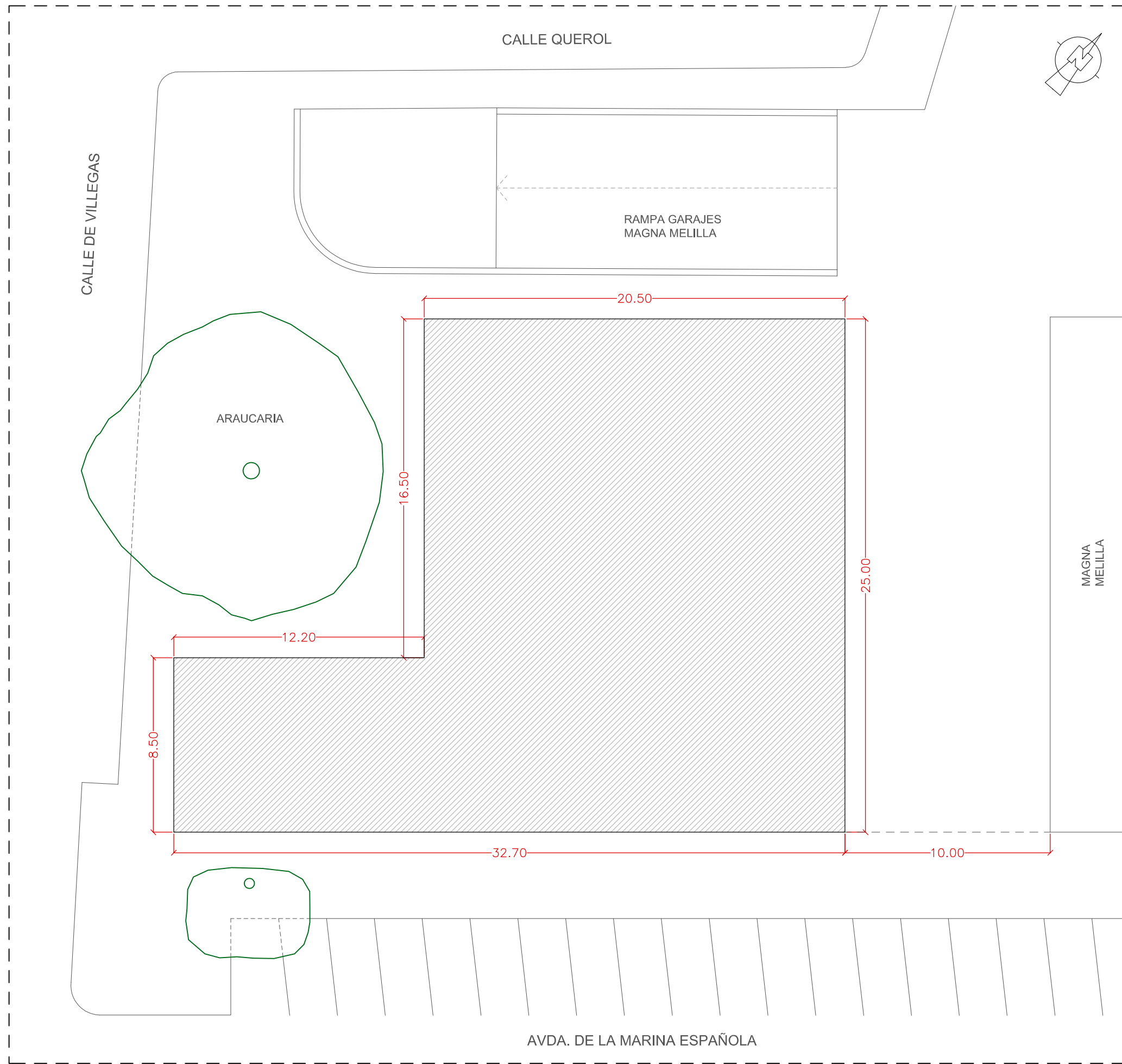
3.- VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. E: 1/200.

4.- RETRANQUEO EN LA PLANTA 5. E: 1/200.

5.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. E: 1/200.



| | |
|---|---------------------------|
| 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 | MARZO 2021 PLANO 01 |
|  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

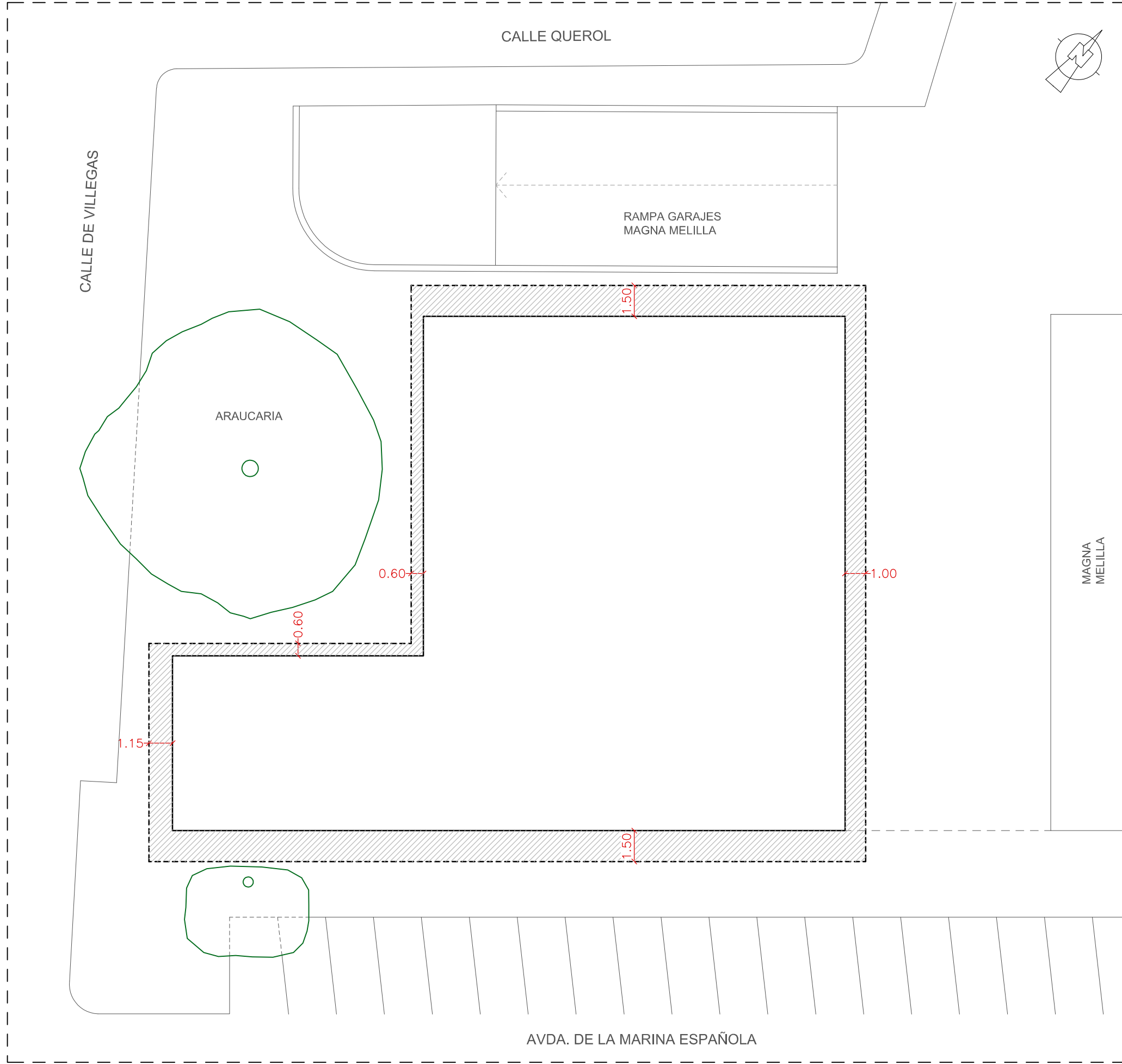
ALINEACIONES ACOTADAS.

MARZO 2021

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

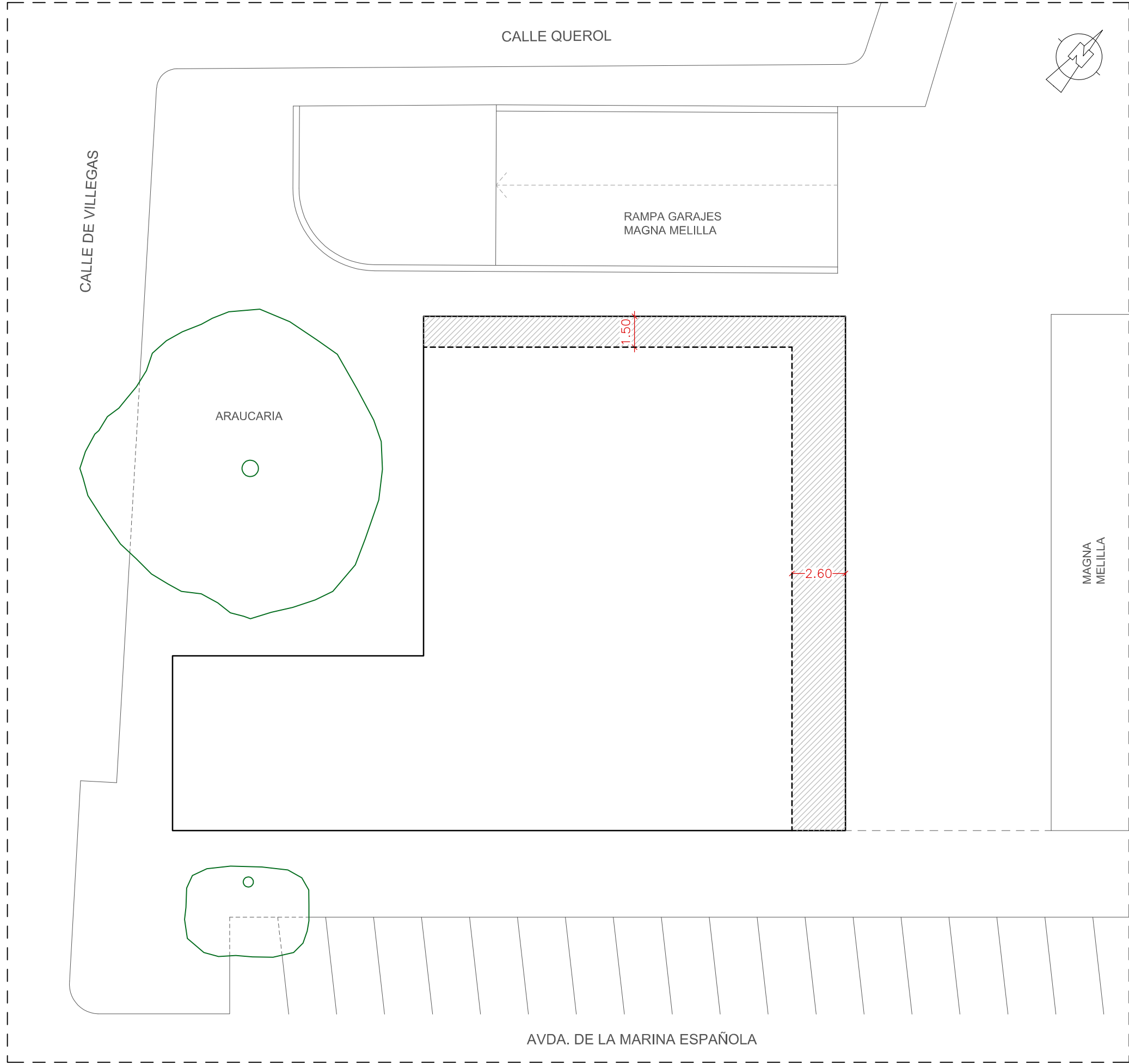
PLANO 02

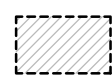
JESÚS M. MONTERO SÁEZ — Arquitecto nº 32 C.O.A.C.A.M



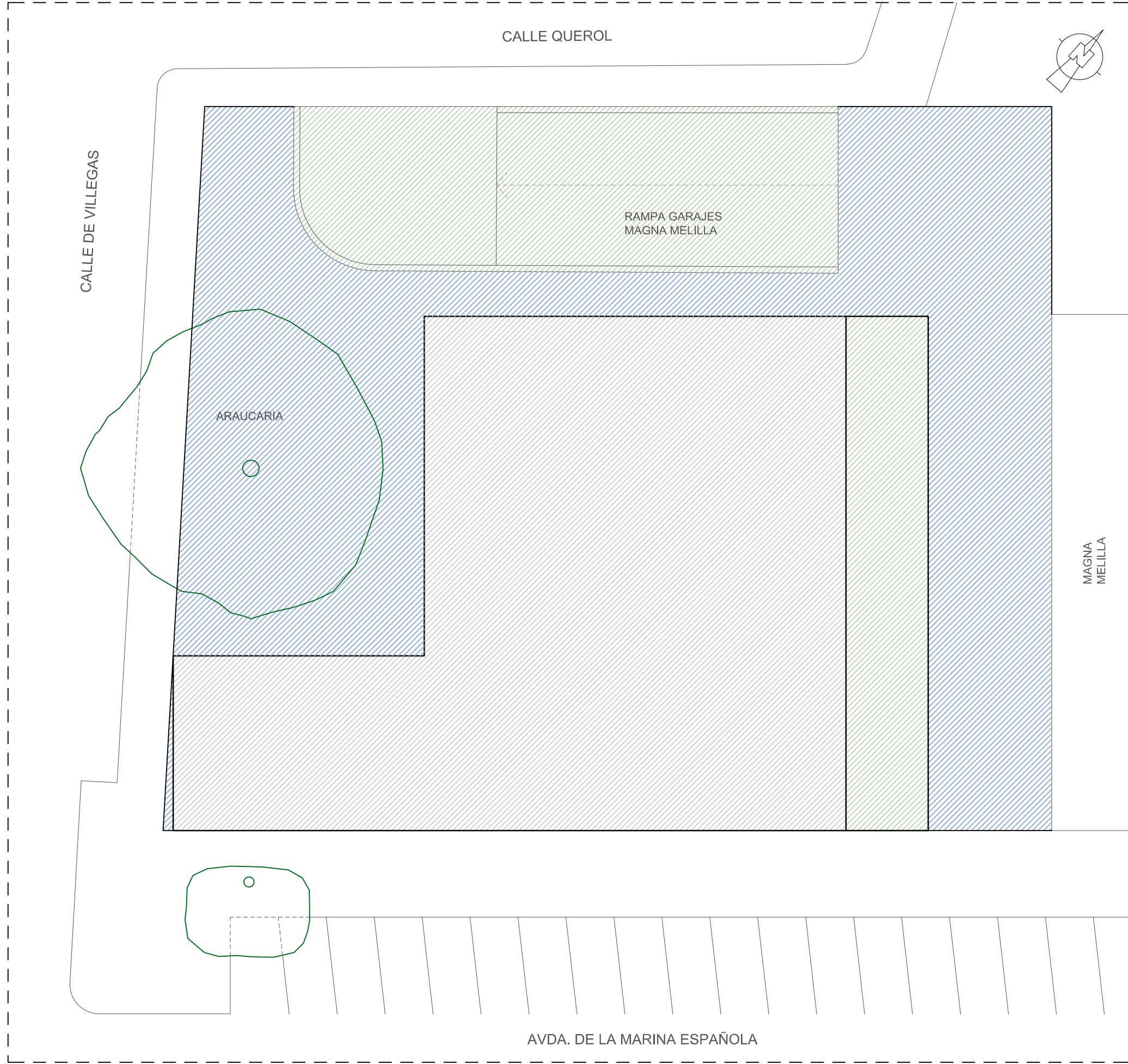
 VUELO MÁXIMO PERMITIDO EN LAS PLANTAS 1, 2, 3 Y 4




| | |
|---|--------------------|
| PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES" | ESCALA 1/200 |
| VUELOS SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. | |
| PROMOTOR: CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, FESTEJOS E IGUALDAD | PLANO 03 |
|  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

| | |
|--|---|
| ESCALA 1/200 | PERI MODIFICADO DE LA UNIDAD A-49 "ISLA DE TALLERES" |
| MARZO 2021 | RETRANQUEOS EN LA PLANTA 5. |
| PLANO 04 |  |
| 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 | |



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

ESCALA
1/200

MARZO 2021

PLANO
05

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

CALIFICACIÓN DEL SUELO

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