


Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

Referencia:	5500/2022	
Procedimiento:	Expediente Administrativo de Medio Ambiente (MEDIO AMBIENTE)	
Interesado:	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR, COMISARIA AGUAS , GUELAYA ECOLOGISTAS EN ACCION , COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS , SEO BIRDLIFE SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA , MELILLA CONBICI , AUTORIDAD PORTUARIA DE MELILLA , MAGNA MELILLA S.L. , DELEGACION GOBIERNO DE MELILLA , COMISION PATRIMONIO HISTORICO , DELEGACION DE GOBIERNO DE MELILLA	
Representante:		
Oficina Técnica de Control Contaminación Ambiental (PCALZA01)		

INFORME TÉCNICO

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

1. ANTECEDENTES.

Con fecha de 02 de noviembre de 2021 se solicita aprobación e inicio de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres, por parte de la Consejería de Educación, Cultura, Festejos e Igualdad a la Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo de la Ciudad Autónoma de Melilla.

Con fecha 07 de febrero de 2022, se recibe por parte del Órgano Sustantivo para aprobar el Plan Especial (Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo), el documento ambiental estratégico, el Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres y un informe del Órgano sustantivo donde se recoge la evaluación inicial realizada por éste, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El 30 de marzo de 2022, el Órgano Ambiental (Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad), tras no detectar motivos de inadmisión ni en el Plan ni en el Documento ambiental conforme al artículo 29.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, inicia trámite de consultas previas.

Dicho plazo de alegaciones finalizó el 17 de junio de 2022.

No se han recibido alegaciones ni comentarios de Administraciones públicas afectadas ni de personas interesadas.

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

2. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Otra documentación:

- Documento ambiental estratégico del Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres
- Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

De conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (la “Ley de Evaluación Ambiental”) El Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres, debe someterse previamente a su aprobación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, al encontrarse encuadrado entre los supuestos previstos en el artículo 6.2 b), por establecer el uso, a nivel municipal, de una zona de reducida extensión.

A través del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se determinará si el Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establecen en el Informe Ambiental Estratégico, o bien, es preciso el sometimiento del mismo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

De acuerdo con todo lo expuesto, se procede a emitir informe de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación vigente en la materia, y con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, según lo enunciado anteriormente y estudiando la información aportada y consultas y alegaciones recibidas en el periodo de consultas.

1- CARACTERÍSTICAS DEL PERI DE ISLA TALLERES

Según la documentación aportada por el promotor, se destacan las siguientes características:

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

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

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

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

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.

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.

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 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.

B) EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

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:

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.

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.

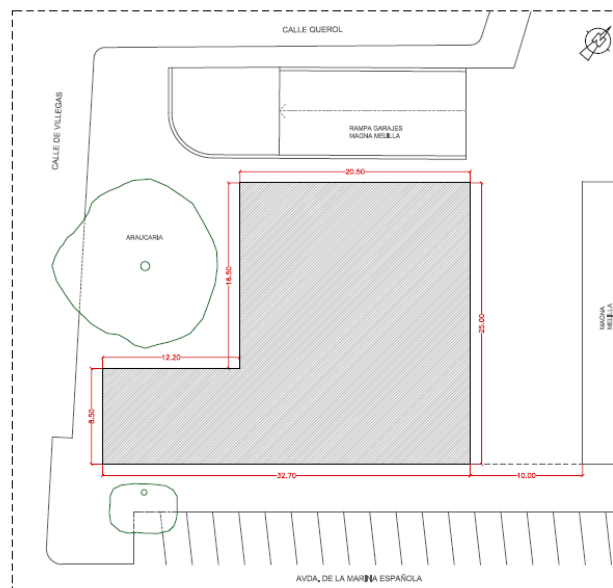
Por tanto se definen unas nuevas Normas Urbanísticas de la parcela para uso distinto del Residencial T2, dado que para dicho uso seguirá contando con la tipología T2-U actual.

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:

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

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



2- TRÁMITE Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS

Con fecha 07 de febrero de 2022, se recibe por parte del Órgano Sustantivo para aprobar el Plan Especial (Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo), el documento ambiental estratégico, el Plan Especial de Reforma Interior de Isla Talleres y un informe del

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

Órgano sustantivo donde se recoge la evaluación inicial realizada por éste, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El 30 de marzo de 2022, el Órgano Ambiental (Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad), tras no detectar motivos de inadmisión ni en el Plan ni en el Documento ambiental conforme al artículo 29.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, inicia trámite de consultas previas.

Dicho plazo de alegaciones finalizó el 17 de junio de 2022.

No se han recibido alegaciones ni comentarios de Administraciones públicas afectadas ni de personas interesadas.

ENTIDAD	FECHA DE NOTIFICACION	COMENTARIOS
COMISION DE PATRIMONIO HISTORICO	06/05/2022	no
DELEGACION DEL GOBIERNO	05/05/2022	NO
MAGNA MELILLA	30/03/2022	NO
AUTORIDAD PORTUARIA	30/03/2022	NO
MELILLA CON BICI	10/04/2022	NO
SEO BIRD LIFE	31/03/2022	NO
COLEGIO DE APAREJADORES	10/04/2022	NO
GUELAYA	30/03/2022	NO
CHG	31/03/2022	NO

3- APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente administrativo, y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar, conforme al artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 44 del PGOU de Melilla, debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien se puede concluir que no los tiene en los términos que se establece en dicho Informe.

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

Los criterios establecidos en el anexo V, para determinar si un plan o programa debe someterse a Evaluación ambiental estratégica ordinaria son:

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

- a) *La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

El ámbito del PERI Isla Talleres establece únicamente el Proyecto de la Nueva Escuela de Música y Danza.

- b) *La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*

Debido a su reducida extensión, la afección sobre otros planes y programas se considera significativa.

Si bien se deberán tomar medidas durante la ejecución del proyecto en cuanto a la reducción y reutilización de residuos, así como la reducción de la huella de carbono en la edificación, fomentando construcciones bioclimáticas que en la medida de lo posible supongan reducción de consumo eléctrico y de agua.

- c) *La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

La modificación del Plan Especial se debe principalmente a querer conservar una Araucaria centenaria existente en la parcela afectada, por lo que se puede considerar que efectivamente tiene en cuenta las consideraciones ambientales.

- d) *Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*

No se plantean problemas ambientales significativos relacionados con el Plan Especial.

- e) *La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

Como ya se ha comentado, en dicho plan se recogen algunas medidas para favorecer la jerarquía de residuos y la economía circular, al igual que se fomenta el mantenimiento de

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

la Araucaria, un ejemplar centenario, en línea con las estrategias europeas de cambio climático mediante el enfoque ecosistémico.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
- b) El carácter acumulativo de los efectos.*
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.*
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).*
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

En cuanto a los efectos producidos, si bien no se consideran significativos, se deberá tener un 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 se deberán cumplir los valores conforme a normativa.

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.

5. CONCLUSIONES

Por todo cuanto queda expuesto, la técnico que suscribe, entiende que:

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

Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Dirección General de Sostenibilidad

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.

Deberá remitirse al Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Melilla, para su publicación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El presente informe ambiental estratégico que determina que el PERI de isla Talleres no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos en el mismo establecidos, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de Melilla, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Deberá ser notificado al interesado.

De acuerdo con el artículo 31.5 de la ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan por vía administrativa o judicial frente al acto de aprobación del plan o programa.

En contestación a lo solicitado emito el presente informe, que declino ante otro mejor fundado.

Técnico Superior de Medio Ambiente

17 de junio de 2022
C.S.V.:14157770537136024152