

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y DEPORTE

699. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 DE JULIO DE 2022, RELATIVA A ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA 6 DEL SECTOR S-10.

El Consejo de Gobierno, en sesión ejecutiva Ordinaria celebrada el 25 de julio de 2022, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería Infraestructuras, Urbanismo y Deporte, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2022000421:

“

INTERESADO: JARDÍN MELILLENSE, S.L.

I.- ANTECEDENTES.-

- a) Con fecha de Registro de 14/02/2022 se presenta borrador del Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela 6 del Sector S-10, firmado digitalmente el 13 de febrero de 2022.
- b) Tras los informes técnicos correspondientes, se presenta el ejemplar definitivo de Estudio de Detalle con fecha 15/07/2022.
- c) La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie total de 4.848,00 m², con un techo edificable de 4.640,00 m² (0,957 m²/m²s), y un máximo de 32 Viviendas.
- d) El Plan Parcial, como ordenación superior que rige este Sector, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Excm. Asamblea de la CAM en sesión de 19/05/2006.

II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Como se especifica en el Estudio de Detalle, éste tiene por objeto establecer y precisar la subparcelación de la manzana afectada, que en el PPO se incluyó de forma no vinculante, redistribuyendo y asignando la edificabilidad de la parcela en las diferentes subparcelas resultantes. La finalidad del mismo es doble: por un lado facilitar la construcción individual de cada una de las parcelas que integran la Unidad Mínima Diferenciada, pero manteniendo las características esenciales de la Tipología T6 establecida en el Plan Parcial, que la define como vivienda unifamiliar agrupada horizontalmente en manzana abierta o cerrada con parcela individual o común a todas las viviendas, generando un proyecto único y, por otro, posibilitar que se puedan agrupar dos parcelas como máximo para materializar en ellas una única vivienda.

Surge la necesidad de aprobar este estudio de detalle porque la tipología edificatoria del Plan Parcial es la de Vivienda Unifamiliar adosada, en hilera, generando un proyecto único y el promotor desea cambiar algunos de los parámetros no básicos del Plan Parcial.

Respondiendo a este objeto, en el Estudio de Detalle se proponen 32 subparcelaciones, en las que se materializa la edificabilidad de la manzana según se asignó en el Plan Parcial. Se establece, asimismo, un límite mínimo de 24 Viviendas, teniendo en cuenta el dimensionamiento de los servicios urbanísticos del Sector.

Las parcelas que se crean van de los 149,90 m² hasta los 158,50 m², asignándoseles el mismo techo edificatorio a cada una de ellas, es decir, 145 m²c, de tal forma que se pretende continuar con una construcción homogénea, siendo distinto, exclusivamente, la diferente zonificación del espacio libre privado, que quedará vinculado, no obstante, por unas alineaciones vinculantes a lindero público y a fondo de parcela, cuyo objeto es dotar al conjunto de una homogeneidad edificatoria aunque se construyan parcelas individuales.

III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Además de la subparcelación que se efectúa en el presente Estudio de Detalle, se modifica ligeramente la tipología del Plan Parcial para permitir la construcción de una única vivienda en agrupación de dos parcelas, pero manteniendo las condiciones de retranqueo y volumétricas necesarias para que se siga respetando la idea de conjunto exigida por la Tipología original del Plan Parcial, y que tendrá esta normativa prescriptiva:

TIPOLOGIA T6 AL Alandalus VIVIENDA POR PARCELA O EN AGRUPACION DE UN MÁXIMO DE DOS PARCELAS COLINDANTES CON FACHADA A MISMA CALLE.

TIPOLOGIA COMPATIBLE CON T6 COMO, TIPOLOGIA CARACTERISTICA ESTABLECIDA EN EL PPO, PARA DAR RESPUESTA A LAS SOLUCIONES PROYECTUALES DE AGRUPACION DE PARCELAS, COMPUESTAS DE UN MÁXIMO DE DOS UNIDADES DE PARCELAS PORMENORIZADAS COLINDANTES SEGÚN EL PRESENTE E.D. COINCIDENTE CON LA ESTRUCTURA PARCELARIA ORIENTATIVA ESTABLECIDA EN EL PPO DEL S-10, QUE RIGE EL PRESENTE DOCUMENTO COMO PLANEAMIENTO JERARQUICO SUPERIOR PARA AGRUPACION DE MÁS DE DOS PARCELAS PARA DEARROLLO DE UNA VIVIENDA SERA NECESARIO UN ESTUDIO DE DETALLE QUE ESPECIFIQUE LAS DETERMINACIONES DE VOLUMENES Y ALINEACIONES. NO OBSTANTE, SE DEBERÁ GARANTIZAR UN MÍNIMO DE 14 VIVIENDAS.

Nº	Calificación tipo	Resid. Unif. (T6 AL alandalus) (en agrupación de un máximo de dos parcelas)
01	Retranqueo a lindero Publico fachada RA entre lindes de parcelas privativas	2 m a 3 m. Excepto en esquina que podrá establecer retranqueo del lindero en función al consumo de edificabilidad.
02	Retranqueo a lindero RB entre lindes de parcelas privativas	Retranqueos a fondo de Parcela (RB): mínimo de 3 metros para la planta de vivienda en modalidad desdoblada, y superiores, por lo que se podrá adosar a limite de la parcela la planta destinada a garaje.
03	Usos en subsuelo y condiciones estéticas	A. De acuerdo con la N 439-T7-6C. El subsuelo de la parcela, podrá utilizarse para usos complementarios de la vivienda y dicha planta no computará aprovechamiento. B. No se limitan las condiciones estéticas, C. Todas las observaciones se consideran sin perjuicio de las limitaciones sectoriales.
04	Nº Máximo de plantas	2 plantas.
05	Altura máxima total	8,50 m. según altura de tipología del PPO
06	Edificación s/altura	Buhardilla remate 25 m ² (no computable)
07	Cuerpos volados	Solo se permiten sobre interior de la parcela.
08	Sótanos y semisótanos	Si
09	Parcela mínima	100 m ²
10	Ocupabilidad maxima	75% planta baja y sótano 60 % resto de plantas. Con limitación del plano de retranqueos sobre el grado de ocupación.
11	Aparcamiento	Norma-287.
12	Edificabilidad máxima	Según unidades asociadas de Aprovechamiento. Por vivienda. Edificabilidad:145mt / parcela
13	numero de parcelas	32 unidades. Parcelas de la 119 a la 150.
14	Composición conjunto, fachadas y lideros de adhesion y fachadas traseras o interiores.	Se plantea como alineación obligatoria de conjunto, la establecida como retranqueo RA, con una horquilla definida de 2m a 3m, 2m mínimo y 3 m máximo a lindero de vial público, quedando las demás alineaciones como linderos máximos, dependiendo los parámetros de ocupación de planta y aprovechamientos materializarlos. Se establece la posibilidad de unión de dos parcelas para desarrollo de vivienda sobre estas parcelas, pero sin producir perdida de alineación del plano de fachada principal a lindero de vial publico establecido como RA, para evitar generar medianeras vistas, perdida de conjunto o servidumbre de vistas sobre colindantes y sin modificar el retranqueo RB.

IV.- JUSTIFICACIÓN DE NO AFECTACIÓN POR SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PLANEAMIENTO.-

Como se justifica en el informe técnico emitido, el presente Estudio de Detalle es compatible con el PGOU vigente y con la Revisión del mismo, sometido a un segundo período de información pública con fecha 29/04/2022, tanto con respecto a la normativa urbanística incluida en el artículo 2.5 del nuevo documento, como con respecto a las condiciones urbanísticas de la Sección 29 en la que se ubica la parcela objeto de este Estudio de Detalle, que se remite a la ordenación del Plan Parcial del Sector S-10 "Jardín Melillense".

Por ello, no estaría afectado por la suspensión de licencias y tramitación de Planeamiento que se acordó por la Excm. Asamblea de la CAM en sesión de fecha 20/04/2022.

Por todo lo anterior y de conformidad con los documentos aportados al expediente, vengo en proponer al Consejo de Gobierno lo siguiente.

1º.- La aprobación inicial del Estudio de Detalle cuya finalidad es concretar la subparcelación de la Manzana 6 del Plan Parcial del Sector S-10, definiendo las características de la edificación en agrupación de un máximo de dos parcelas.

El documento cuya aprobación se propone tiene el siguiente CSV:

-14156107116375577332

2º.- La apertura de trámite de información pública, por plazo de un mes, durante el cual el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y presentarse las alegaciones que procedan.

3º.- La publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Ciudad y en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

4º.- Declarar la obligación de la propiedad de cada parcela, ya que se ha ejecutado la urbanización con una determinada distribución de la edificación, de efectuar las modificaciones en la urbanización que sean necesarias para la nueva ubicación del volumen, así como la eliminación de los aspectos de la urbanización innecesarios ante la nueva distribución del mismo: rebajes del acerado, ubicación de pasos de peatones, ubicación de arquetas de suministros, alumbrado público y mobiliario urbano, etc..

5º.- Esta aprobación inicial deberá ser notificada personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

”

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla 2 de agosto de 2022,
La Secretaria Técnica Acctal. de Infraestructuras, Urbanismo y Deportes,
Francisca Torres Belmonte