

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y DEPORTE

700. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13 DE JULIO DE 2022, RELATIVA A ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 03 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-10 DEL PGOU DE MELILLA JARDÍN MELILLENSE.

El Consejo de Gobierno, en sesión ejecutiva Extraordinaria de urgencia celebrada el 13 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 2022000405:

“

I.- ANTECEDENTES.-

- a) Con fecha 14/06/2018 por la Excm. Asamblea de la CAM se aprobó un Estudio de Detalle de la parcela 03 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-10 del PGOU de Melilla “Jardín Melillense”.
- b) Con fecha de Registro de 14/02/2022 se presenta borrador de Modificación del Estudio de Detalle, firmado digitalmente el 13 de febrero de 2022.
- c) Tras los informes técnicos correspondientes, se presenta el ejemplar definitivo de Estudio
- d) de Detalle con fecha 24/06/2022.
- e) La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie total de 3.425,00 m2, con un techo edificable de 2.755,00 m2, subparcelado en 19 unidades en el Estudio de Detalle de 2018.

II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El Estudio de Detalle propone la unión de las parcelas 61, 62, 63, 72 y 73 que suman una superficie de 987,00 m2 a la que se le asigna un techo edificatorio de 725 m2. El resto de subparcelas de esta manzana cuentan con superficies que van desde los 163,00 m2 hasta los 272,00 m2, con un techo edificatorio de 145 m2. cada una de ellas.

Tras la agrupación de las parcelas queda la manzana con una subparcelación de 15 unidades.

Se define una nueva tipología T6 denominada AL 5P para el caso de agrupación de cinco parcelas, debiendo garantizarse un mínimo de 15 viviendas, en la que se definen el retranqueo a lindero público fachada RA entre lindes de parcelas privativas y retranqueo a lindero RB entre lindes de parcelas privativas; así como la composición del conjunto, fachadas, linderos de adhesión y fachadas traseras o interiores.

Dado grado de consolidación de esta manzana, no es probable que en el desarrollo de la parcela se puedan desarrollar más agrupaciones de parcelas acogidas a lo indicado en este Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle presenta una volumetría y unos retranqueos que se adaptan a la topografía del terreno, con diferencia de cotas entre una y otra calle. La ocupación de los retranqueos obligatorios en el Estudio de Detalle aprobado en 2018, y que ahora se modifican parcialmente (al interior de las parcelas), se ha planteado de tal forma que no perjudique la configuración del retranqueo del resto de parcelas con las que colinda.

III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Además de la agrupación de subparcelas que se efectúa en el presente Estudio de Detalle, para su materialización se crea una nueva Tipología, denominada T6 AI (**EN AGRUPACIÓN DE CINCO PARCELAS**), que será compatible con la T6 como tipología característica del Plan Parcial, y que tendrá esta normativa prescriptiva:

Nº	Calificación tipo	T6 AL 5P (en agrupación de CINCO parcelas)
01	Retranqueo a lindero Público fachada RA entre lindes de parcelas privativas	Se establecerá un retranqueo RA fachada obligatorio de 2 metros a vial público. 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): Baja desdoblada Garaje: Se pueden alinear Baja desdoblada vivienda y superiores: 3 m min. En parcelas agrupadas que conformen un conjunto de parcelas, que conjugando dos rasantes y fachada lateral, se establece la composición de volúmenes conectando dichos volúmenes con rasantes diferentes, mediante un elemento de uso exclusivo de escalera de acceso a plantas, en la zona determinada como retranqueo RB, quedando la formalización del castillete ubicado en los volúmenes asociados a rasantes no pudiéndose formalizar en la zona de conexión de ambos volúmenes. Dicho elemento de conexión deberá formalizar un retranqueo de al menos 3 m con las parcelas colindantes para no tener afección sobre dichas parcelas.
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 m2 (no computable)
07	Cuerpos volados	Solo se permiten sobre interior de la parcela.
08	Sótanos y semisótanos	Si
09	Parcela mínima	100 m2 , a partir de agrupación de dos parcelas según parcelación del ED.
10	Ocupabilidad máxima	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 asignación del udd de aprovechamiento por parcela.
13	Agrupación de parcelas y parcelación resultante	15 unidades. Parcela 061-062-063-072-073 y Parcelas de la 064 a la 079
14	Composición conjunto, fachadas y lideros de adhesión y fachadas traseras o interiores.	Se plantea como alineación obligatoria de conjunto, la establecida como retranqueo RA, 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 parcelas para desarrollo de vivienda sobre varias parcelas, pero sin producir pérdida de alineación del plano de fachada principal a lindero de vial público establecido como RA, para evitar generar medianeras vistas, pérdida de conjunto o servidumbre de vistas sobre colindantes.
		En las unidades que conformen esquina, se podrá establecer retranqueo a lindero público, en toda longitud del vial público, dado que la composición de la unidad de vivienda sobre agrupación de parcela, garantizará la no generación de medianeras vistas, no perder la unidad del conjunto y salvaguardar las servidumbres entre lindantes. Se nomenclatura como RC. Quedando la dimensión del retranqueo en función del consumo de edificabilidad. En parcelas agrupadas que conformen un conjunto de parcelas, que conjugando dos rasantes y fachada lateral, se establece la composición de volúmenes conectando dichos volúmenes con rasantes diferentes, mediante un elemento de uso exclusivo de escalera de acceso a plantas, en la zona determinada como retranqueo RB, quedando la formalización del castillete ubicado en los volúmenes asociados a rasantes no pudiéndose formalizar en la zona de conexión de ambos volúmenes. Dicho elemento de conexión deberá formalizar un retranqueo de al menos 3 m. con las parcelas colindantes para no tener afección sobre dichas parcelas.

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 definir los retranqueos mínimos a lindero público y privado, así como la composición de volúmenes en la agrupación de cinco parcelas en la manzana nº 3 del Plan Parcial del Sector S-10, para lo que se define una nueva tipología T6 AL 5P. Se propone la agrupación de las parcelas 61, 62, 63, 72 y 73 de la citada manzana, según quedaron definidas en el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno de la Excm. Asamblea el 14/06/2018. La superficie de la nueva parcela es de 987,00 m2, con un techo edificatorio de 725 m2.

Los documentos aprobados tienen los siguientes CSV:

- 14166672321071376214
- 14166672674721561445

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, una vez ejecutada 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.

Tipo documento	Nombre	CSV (link al documento)
Proyecto en PAPEL	DETALLE P03 MODIF AL ANDALUS 5P PPMELILLA_F.pdf	14166672674721561445
Proyecto en PAPEL	PLANOS ED P03 MELILLA_F.pdf	14166672321071376214
PTS_M_0007	Informe Técnico	14157771256772264743

”

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