

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y DEPORTE

701. ACUERDO DE LA EXCMA. ASAMBLEA DE MELILLA DE FECHA 8 DE ABRIL DE 2022, RELATIVA A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ACUARTELAMIENTO GABRIEL DE MORALES, U.A. 42 DEL PGOU DE MELILLA.

La Excm. Asamblea de Melilla, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 8 de abril de 2022, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería Infraestructuras, Urbanismo y Deporte, adoptando el siguiente acuerdo:

“

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ACUARTELAMIENTO GABRIEL DE MORALES, U.A. 42 DEL PGOU DE MELILLA

I.- ANTECEDENTES.-

a) Por la CAM se aprobó definitivamente, el 21 de mayo de 2014, la Modificación Puntual de los Acuartelamientos, en la que se incluyó la ordenación pormenorizada de la UA 42, “Acuartelamiento Gabriel de Morales”.

b) Durante el desarrollo de las obras de urbanización, se ha considerado conveniente, para lograr un mejor resultado de la actuación, realizar modificaciones puntuales de las alineaciones de algunas de las parcelas lucrativas y de equipamiento (tanto de la parcela docente como de la de espacios libres).

Por ello, se aprobó inicialmente por el Consejo de Gobierno de la CAM, con fecha 31/01/2022, el presente estudio de detalle, publicándose en el BOME de 04/02/2022, el inicio del período de alegaciones por plazo de un mes.

En dicho plazo no se ha presentado alegación alguna; no obstante, con fecha 16 de marzo de 2022 se ha recibido un escrito de alegaciones del Ministerio de Defensa (Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) que, aunque fuera del plazo legal de alegaciones, será objeto de análisis en este informe.

c) Con fecha 16 de marzo de 2022 se emite por la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo informe favorable para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en el que se recogen parcialmente las alegaciones del INVIED.

d) Con fecha 17 de marzo de 2022 se emite informe favorable de la Secretaria Técnica de la Consejería de Infraestructuras, Urbanismo y Deporte.

II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Como se expone en el Estudio de Detalle, éste tiene por objeto el ajuste de determinados parámetros de la Modificación Puntual del PGOU y de la Ordenación detallada que en ella se contemplaba respecto a esta Unidad de Actuación. Estos parámetros que se ajustan, como no podía ser de otra forma, hacen referencia a alineaciones, fundamentalmente.

Se ha tenido en cuenta, asimismo, con un mayor detalle, el encuentro entre el vial 8 de nueva creación y la calle Francisco Pizarro, con la calle Ibañez Marín y la afectación a la parcela 8 del ámbito, cuya titularidad será de la CAM en virtud del Convenio formalizado entre esta Institución y el INVIED (sobre la que ya existe un proyecto básico por parte de Envismesa). Este estudio pormenorizado que se ha efectuado durante la ejecución de las obras de urbanización, propone cambiar la solución ofrecida inicialmente para resolver este nudo viario, suprimiendo la rotonda prevista por otra solución de regulación del tráfico mediante semáforo y creación de una isleta.

Al efectuar el replanteo del proyecto de urbanización, con la parcela del nuevo Colegio ya definida, se han advertido ligeras variaciones en las alineaciones de algunas parcelas, lo que hace necesario ajustarlas a través de la figura urbanística del Estudio de Detalle. Asimismo, se ha procedido al ajuste del ancho del vial número 8, que conecta la calle Hermanos de la Salle Sennen y la Calle Ibañez Marín, que pasa de 16,00 m a 15,50 m. Esta reducción ha permitido ampliar el ancho de la Calle Francisco Pizarro, lo que permitirá un ancho de acerado que cumple la normativa de accesibilidad. La reducción de la anchura de este vial se justifica en la realidad existente, habiéndose producido un ligero desplazamiento de la parcela del Colegio hacia el norte, lo que produce una ampliación en el ancho de la alineación de la calle Comandante Royo, y una disminución del ancho del vial proyectado nº 8. La alineación de la Calle del Comandante Royo está condicionada por las manzanas residenciales consolidadas, con un ancho de calle de 12,63 m en la esquina Noreste y 13,24 m. en la esquina Sureste.

III.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS ACTUALES.-

La parcela sobre la que se efectúa este estudio de detalle coincide con el ámbito de la Unidad de Actuación nº 42 del PGOU de Melilla "Acuartelamiento Gabriel de Morales", con una superficie de 27.996,40 m².

Tiene asignado un techo edificable de 40.244,83 m²c, que no se altera en este Estudio de Detalle.

Está calificada como suelo urbano (sistemático), con la calificación global de Residencial Plurifamiliar.

La Ordenación Pormenorizada de esta Unidad se aprobó en la Modificación Puntual del PGOU para la Recalificación de los Acuartelamientos, aprobada definitivamente por la Excm. Asamblea de la CAM en sesión de 21 de mayo de 2014 (BOME de 3/06/2014).

Actualmente se está desarrollando la urbanización del ámbito (con proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de 22/02/2019, (BOME de 05/03/2019)

La ejecución de la Urbanización se está llevando a cabo mediante el sistema de cooperación, según modificación acordada por el Consejo de Gobierno de la CAM de fecha 12/01/2018 (BOME de 23/01/2018).

IV.- ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES REALIZADAS POR INVIED.-

Con la advertencia realizada anteriormente sobre la extemporaneidad del escrito de alegaciones, se analizará a continuación su contenido y propondrá, en consecuencia su aceptación o no y, en el primer caso, su traslado al documento definitivo.

a) La primera de las alegaciones hace referencia a la reducción de la superficie de la parcela 8 (que se adjudicará a la CAM en virtud del Convenio firmado con el INVIED), dudando de la posibilidad de agotamiento de la edificabilidad prevista.

A este respecto debe indicarse que, según las condiciones de ordenación aplicables a la parcela, se permiten vuelos de hasta 1,1 metros en las fachadas que den a calles o espacios libres de más de 15 metros de ancho. Según la configuración de la parcela, esta presenta una longitud de fachada de, aproximadamente, 142 metros, de los que un 70% puede ser susceptible de vuelos, es decir, 99,53 metros lineales. Si se agota este vuelo en 7 de las 8 plantas previstas (ya que debe estar a una altura superior a 3,50 metros sobre rasante), se podría calcular la edificabilidad materializable en 766,38 m²c, lo que sumado a las ocho plantas materializables en la superficie de parcela resultante (1.019 m²s * 8 = 8.152 m²c), daría una superficie construida de 8.918 m²c, superior a la asignada de 8.853,48 m²c por el Planeamiento vigente.

Por tanto, la edificabilidad prevista puede ser materializable sobre la parcela número ocho, a pesar de la reducción de su superficie. No obstante, y dado que esta parcela se ha adjudicado a la CAM, y es esta Entidad la Promotora del Estudio de Detalle, se está aceptando expresamente las limitaciones en la edificación que dicha reducción pueda suponer, reducción que se efectúa para cumplir la normativa vigente de accesibilidad referida a la anchura del acerado público, ya que parte de esta parcela tiene fachada a un vial consolidado fuera de la Unidad de Actuación.

b) La segunda de las alegaciones se basa en adscribir en el Estudio de Detalle que el volumen edificable en determinadas parcelas se vincule a Viviendas Protegidas, en virtud del acuerdo alcanzado a este respecto entre ambas Administraciones (BOME nº 5716 de 27/12/2019). Además de esta adscripción se solicita que la manzana 7 se divida en dos, según el acuerdo al que se ha hecho referencia.

Sobre esta alegación debe indicarse que se ha introducido en el ejemplar del Estudio de Detalle para la aprobación definitiva una modificación de la descripción y uso de las parcelas afectadas por esta afección (la siete y la ocho), en la que se dispone su adscripción a Edificación Protegida (VPO), además del equipamiento secundario (social y comercial). La parcela 8 se destinará exclusivamente a Vivienda Protegida y usos secundarios, mientras que la parcela 7 puede tener además edificabilidad de vivienda libre y usos secundarios, ya que la edificabilidad de vivienda protegida es de 12.151,13 m², mientras la materializable en las parcelas 7 y 8 asciende a 14.663,39 m².

En cuanto a la división de la manzana 7, es un aspecto que no corresponde al Estudio de Detalle, ya que, cumpliendo la superficie mínima establecida en el Planeamiento Superior, son susceptibles operaciones de segregación para adaptar la estructura parcelaria a sus diferentes titularidades, sin necesidad de Estudio de Detalle. En el expediente de segregación se podrá indicar el destino o vinculación urbanística de las parcelas segregadas, según se desprende del uso asignado a la misma por este Estudio de Detalle.

En cuanto a la errata detectada en el número de viviendas previstas en el Acuartelamiento Gabriel de Morales, fijándose globalmente en 350, mientras que la suma de las admisibles en cada una de las parcelas es de 351, no se dice nada al respecto en el Estudio de Detalle, ya que no es competencia de este instrumento urbanístico. Esta circunstancia se deberá tener en cuenta en el trámite de concesión de licencias, pudiéndose efectuar una rectificación de errores previamente a la concesión de las mismas, salvo que se asegure por otros medios que no se sobrepase las 350 viviendas máximas en el ámbito de la unidad.

c) En cuanto al error de descripción de la parcela 5, se ha efectuado la corrección en la descripción de la parcela, aunque en los archivos gráficos y los gml del expediente constan las cotas reales de la parcela.

V.- CAMBIOS PROPUESTOS.-

Los cambios que supone el Estudio de Detalle sobre la parcelación aprobada consisten, fundamentalmente y como se ha dicho, en un ajuste de la parcela 8 y del vial número 8, que pasa de un ancho de 16,00 metros a 15,50 metros. Esta disminución se compensa con la ampliación del ancho de la calle del Comandante Royo, pasando de una anchura constante de 12,00 metros a 12,53 metros en la zona Noreste y 13,24 metros en el tramo final próximo a la Calle Ibáñez Marín. Los demás ajustes de alineaciones son de carácter menor, afectando al resto de parcelas residenciales números 5, 6 y 7 mediante la supresión y ajuste de chaflanes.

En cuanto a la superficie lucrativa, el resultado comparativo del Estudio de Detalle sería el siguiente:

Cuadro Comparativo	Estado Actual	Propuesta Estudio de Detalle	Edif. Vigente(IEN)	Edif. Estudio Detalle (IEN)	Max. Edificable m2c (No varía)
Residencial 5	1.924,00 m2s	1.937,00 M2S	7,87	7,82	15.158,00
Residencial 6	1.512,05 m2s	1.512,00 M2S	6,89	6,89	10.423,44
Residencial 7	842,80 m2s	843,00 M2S	6,89	6,89	5.809,91
Residencial 8	1.123,77 m2s	1.019,00 M2S	7,87	8,68	8.853,48
Parcela Equipamiento	15.000,00 m2s	14.973,74 M2S			
Zonas Verdes	574,70 m2s	574,70 M2S			
Viales	7.019,08 m2s	7.136,96 M2S			
TOTAL ÁMBITO	27.996,40 M2S	27.996,40 M2S			40.244,83

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con los informes aportados al expediente se **PROPONE** al Pleno de la Asamblea / Consejo de Gobierno, previo Dictamen de la Comisión Permanente de Infraestructuras, Urbanismo y Deporte, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- La aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UA 42 del PGOU de Melilla "Acuartelamiento Gabriel de Morales", en el que se recogen parcialmente las alegaciones del INVIERD.

SEGUNDO.- La publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la LRBRL, y la notificación individualizada a los propietarios afectados y a quienes hayan comparecido en el expediente.

TERCERO.- Las parcelas afectadas son todas las incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución UA 42, delimitada por las calles Ibáñez Marín, Francisco Pizarro, José Obadía Benhamu, Hermanos de la Salle Sennen y Calle del Comandante Rollo.

CUARTO.- El Estudio de Detalle que se somete a aprobación definitiva tiene el siguiente Código CSV: 14164734703675677417.

QUINTO.- Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente a la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle, de conformidad con los artículos 10.1.a) y 46 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, podrá interponerse en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente al de la notificación, recurso de reposición con carácter potestativo previo al contencioso-administrativo, ante la Excm. Asamblea.

Este se entenderá desestimado si transcurriere el plazo de UN MES desde su presentación. Si opta por este recurso no podrá acudir a la vía jurisdiccional hasta que sea resuelto expresamente o se desestime por silencio."

"

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