

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, TURISMO Y DE FOMENTO.

21. ACUERDO DE LA EXCMA. ASAMBLEA DE MELILLA, DE FECHA 02 DE ENERO DE 2024, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE, CUYA FINALIDAD ES CONCRETAR LA SUBPARCELACIÓN DE LA MANZANA 07 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10, DEFINIENDO LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN AGRUPACIÓN DE UN MÁXIMO DE DOS PARCELAS.

La Excm. Asamblea de Melilla, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 2 de enero de 2024, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, adoptando el siguiente acuerdo:

“

I.- ANTECEDENTES.-

- a) Con fecha de Registro de 24/12/2022 se presenta borrador del Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela 07 del Sector S-10, firmado digitalmente el 24 de diciembre de 2022.
- b) Tras los informes técnicos correspondientes, se presenta el ejemplar definitivo de Estudio de Detalle con fecha 03/07/2023.
- c) La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie total de 1.422,00 m², con un techo edificable de 1.305,00 m²t (0,917 m²t/m²s), y un máximo de 9 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.
- e) Consta informe técnico favorable emitido con fecha 07/07/2023.
- f) Consta informe jurídico favorable emitido con fecha 04/08/2023.
- g) Por el Consejo de Gobierno de la CAM, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el día 22/09/2023 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle. Esta aprobación se publicó en el BOME de 27/09/2023.
- h) El anuncio público en la Prensa Local se efectuó en el periódico Melilla Hoy, en su edición de 08/11/2023.
- i) Durante el período de audiencia pública no se ha presentado ninguna alegación, según consta en los documentos incorporados al expediente.

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 como parcela única, a desarrollar en un único proyecto integral. Se procede a redistribuir y asignar 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 9 subparcelaciones, en las que se materializa la edificabilidad de la manzana según se asignó en el Plan Parcial. Se establece, asimismo, teniendo en cuenta la limitación de agrupación de subparcelas, un límite mínimo de 5 Viviendas, teniendo en cuenta el dimensionamiento de los servicios urbanísticos del Sector.

Las parcelas que se crean van de los 154,00 m² hasta los 189,95 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:

Nº	Calificación Tipo	Residencial Unifamiliar T6 Al Andalus	Observaciones
01	Retranqueo a linderos Publico fachada RA entre lindes de parcelas privativas	Se establecerá un retranqueo RA obligatorio mínimo de dos metros a vial publico según plano de retranqueos, para la formalización de acceso peatonal y rampa de garajes,	Adecuado
02	Retranqueo a linderos 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 límite de la parcela la planta destinada a garaje, tanto a parcelación externa al desarrollo del S-10 como a parcelas propias del conjunto cuando se opte por desarrollar topología T6 AL solo para agrupaciones de dos o más parcelas de la trama de parcelación establecida en el presente ED.	Adecuado
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. Acuerdo a la norma N-439.T6.7 (sic, se entiende que dice "De acuerdo a la norma N-439.T6.7"). C. Todas las observaciones se consideran sin perjuicio de las limitaciones sectoriales.	A. Adecuado B. Adecuado C. Adecuado
04	Nº Máximo de plantas	2 plantas+ torreón de remate. Baja, desdoblada planta baja, primera y torreón de remate	Adecuado (Teniendo en cuenta la altura máxima permitida (8,5m) y que cada planta debe tener un mínimo de 2,5 m libres, si sumamos el espesor medio de un forjado (0,3 m), obtenemos un total de altura máximo (según definición de la N-404) de 8,10 m.)
07	Cuerpos volados	Solo se permiten sobre interior de la parcela.	Adecuado
13	Agrupación de parcelas	Se permite la agrupación de 2 parcelas para edificar en ellas una sola vivienda, aunque sin variación de los parámetros urbanísticos aquí fijados. Solo se permitirá la agregación de parcelas con las siguientes condiciones: a) Máximo de 2 b) Colindantes c) Con entrada principal a la misma vía principal.	Adecuado
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, con una horquilla definida de 2m a 3m, 2m mínimo y 3 m máximo a linderos 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 pérdida de alineación del plano de fachada principal a linderos de vial publico 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 del linderos en 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 conectado 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 m. con las parcelas colindantes para no tener afección sobre dichas parcelas. Solo se permitirá la agregación de parcelas con las siguientes condiciones: a) Máximo de 2 b) Colindantes c) Con entrada principal a la misma vía principal.	Adecuado

La Subparcelación resultante, según documentación gráfica, es la siguiente:

<i>Parcela 110</i>	<i>Sup.</i>	<i>189,95 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 111</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 112</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 113</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 114</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 115</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 116</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 117</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,00 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>
<i>Parcela 118</i>	<i>Sup.</i>	<i>154,05 m2.</i>	<i>Edificabilidad.</i>	<i>145,00 mt.</i>

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 expuesto, y de acuerdo con los informes aportados al expediente se **PROPONE** al Pleno de la Asamblea, previo Dictamen de la Comisión Permanente de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

1º.- La aprobación DEFINITIVA del Estudio de Detalle cuya finalidad es concretar la subparcelación de la Manzana 07 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: 14623067513500047707

2º.- 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.

3º.- Esta aprobación definitiva deberá ser objeto de publicación, además, conforme a lo que dispone la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y art. 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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..

5.- 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. "

"

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla 8 de enero de 2024,
P.A., La Secretaría Técnica de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica y Turismo,
Gema Viñas del Castillo