

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

364. ACUERDO Nº 0638, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CON REFERENCIA CATASTRAL 4758901WE0045N0001RJ DE MELILLA (EXPTE. 27493/2023).

El Consejo de Gobierno, en sesión ejecutiva Ordinaria celebrada el 22 de septiembre de 2023, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2023000638:

“

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CON REFERENCIA CATASTRAL 4758901WE0045N0001RJ DE MELILLA (27493/2023) INTERESADO: CLÍNICA RUSADIR MEDIA, S.L. B-52004009.

I.- ANTECEDENTES.-

- Con fecha 09/02/2017, por el Consejo de Gobierno se aprobó definitivamente el expediente de Transformación de usos de la parcela, referencia catastral 4758901WE0045N0001RJ, sita en las calles Martín Bocanegra / Matías Montero / Alférez Roldán González/ José Obadía Benhamu. Este acuerdo se publicó en el BOME de fecha 21 de febrero de 2017.
- Con fecha 20/12/2019 por el Consejo de Gobierno se aprueba una modificación de la transformación de uso, para corregir un error en el barrio de ubicación de la parcela (BOME de 03/01/2020).
- Con números de expte. 13937/2019; 28834/2021 y 21836/2022 se tramita expte. de licencia de obra mayor de una clínica privada en esta parcela (con dos modificaciones).
- Con fecha de Registro de 16/08/2023 se presenta propuesta de Estudio de Detalle cuyo objeto es la parcela indicada.
- Con fecha 23/08/2023 se presenta una nueva propuesta de Estudio de Detalle, ampliado el contenido del primer borrador, junto con la solicitud.
- Con fecha 04/09/2023 se emite por el Técnico de la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo el correspondiente informe técnico, siendo éste favorable.
- d) La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie total de 487,60 m2, con un techo edificable de 1.482,3 m2 (Edificabilidad de 3,04 m2t/m2s.)

II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Como se indica en el Informe Técnico, el objeto exclusivo de este Estudio de Detalle es legitimar la volumetría que se incluye en la cubierta del edificio, excediendo la superficie máxima del Castillete, y que se destinará a instalaciones comunes del edificio.

Sobre la normativa incluida en el PGOU para el Barrio de Reina Regente/Batería Jota, remitiéndose a la norma 408 para las edificaciones sobre altura (Castilletes), para las tipologías T1, T4 y T5, se permite un castillete de 20 m2c si el edificio no lleva ascensor, o de 30 m2c si el edificio lleva ascensor.

En el presente Estudio de Detalle se recoge una volumetría anexa al castillete que suma un total de 51 m2c.

La justificación urbanística para permitir esta volumetría se recoge en el informe técnico emitido. Debe indicarse que, además, esos 31 m2c de “exceso”, estarían dentro de la superficie máxima edificable, ya que la licencia concedida contiene 1.449,22 m2c computables, siendo el máximo 1.482,3 m2c.

La posibilidad de incluir estas instalaciones en la cubierta de los edificios se admitió en los criterios de interpretación del PGOU publicados el 28/10/2016, punto Quinto.2.a), aunque no se contempló la posibilidad de aumentar la superficie construida para dichas instalaciones.

También la Norma 439, para la tipología T11, permite la instalación de elementos técnicos sobre la cubierta del edificio, obligando a una adecuada estética en el resultado, por lo que no podrán quedar vistas desde la vía pública.

III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Los nuevos parámetros urbanísticos de esta parcela serán los siguientes:

	ACTUAL	RESULTANTE
CALIFICACIÓN	T11	T11
N.º MÁXIMO DE PLANTAS	3	3
ALTURA MÁXIMA TOTAL	11,50 M.	11,50 M.
EDIFICACIÓN S/ ALTURA	20 M2 (No computables)	51 M2 (No computables)*
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	SI	SI
PARCELA MÍNIMA	50 M2	50 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA	100 % EN TODAS LAS PLANTAS	100 % EN TODAS LAS PLANTAS
EDIFICABILIDAD	3,04 M2/M2	3,04 M2/M2
APARCAMIENTO	N-278	N-278

En cuanto a la ubicación de este nuevo volumen, se situará colindante con el Castillete, alineado con la fachada de la calle Matías Montero, ya que se considera que se consigue con ello un menor impacto visual. Esta localización en concreto del volumen es determinación vinculante de este Estudio de Detalle.

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.

En el Documento del PGOU en Revisión, esta parcela se incluye en la Sección 10ª, Batería Jota (OP-8 y 11), con tipología edificatoria de Manzana Cerrada.

Puesto que en esta Sección se permite la compatibilidad de cualquier uso de Servicio Privado de Interés Público (TS), la clínica, como uso sanitario, es compatible con cualquier calificación en esta Sección, tanto en cualquier grado como en cualquier situación.

Por ello, se cumplen con los criterios de compatibilidad entre los dos Planes Generales aprobados por el Pleno de la Excm. Asamblea de Melilla de 20/04/2022 y 28/06/2022. Debe tenerse en cuenta que uno de los criterios de referencia a la hora de tramitar expedientes durante la coexistencia de las dos normativas, es la del beneficio social, lo que indudablemente está ínsito en la actuación que ampara este estudio de detalle, al tratarse de una clínica de salud.

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 permitir una volumetría excepcional para la protección de las instalaciones asociadas al uso sanitario del edificio, permitiéndose un castillete de 51 m2c, en la concreta ubicación que se refleja en el mismo.

El documento aprobado tiene el siguiente CSV: 14623070622763167434

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.- 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 publicación.

Melilla 26 de septiembre de 2023,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte