

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

365. ACUERDO Nº 0639, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA NÚMERO 2, INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (EXPTE. 3662/2023).

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 2023000639:

“

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA NUM. 02, INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (EXPTE. 3662/2023)

INTERESADO: JARDÍN MELILLENSE, S.L.

I.- ANTECEDENTES.-

- a) Con fecha de Registro de 24/12/2022 se presenta borrador del Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela 02 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 6.326 m², con un techo edificable de 5.800,00 m²t (0,9168 m²t/m²s), y un máximo de 40 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.

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 40 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 20 Viviendas, teniendo en cuenta el dimensionamiento de los servicios urbanísticos del Sector.

Las parcelas que se crean van de los 152,50 m² hasta los 206,70 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 lindero 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 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 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

Nº	Calificación Tipo	Residencial Unifamiliar T6 Al Andalus	Observaciones
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 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 pérdida de alineación del plano de fachada principal a lindero 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 lindero 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:

PARCELACION Y ASIGNACION PORMENORIZADA.

.	Parcela 21	Sup.	206,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 22	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 23	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 24	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 25	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 26	Sup.	153,60 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 27	Sup.	152,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 28	Sup.	152,60 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 29	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 30	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 31	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 32	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 33	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 34	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 35	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 36	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 37	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 38	Sup.	156,00 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 39	Sup.	152,50 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 40	Sup.	152,40 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 41	Sup.	152,60 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 42	Sup.	191,10 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 43	Sup.	203,20 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 44	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 45	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 46	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 47	Sup.	155,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 48	Sup.	155,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 49	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 50	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 51	Sup.	155,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 52	Sup.	155,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 53	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 54	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 55	Sup.	155,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 56	Sup.	155,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 57	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 58	Sup.	153,70 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt...
.	Parcela 59	Sup.	153,80 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.
.	Parcela 60	Sup.	177,20 m2.	Edificabilidad.	145,00 mt.

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 02 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: 14623067565607366317

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 publicación en el boletín oficial de la ciudad.

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