CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

22. 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 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.

La Excma. 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 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.

b) 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).

c) 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).

d) Con fecha de Registro de 16/08/2023 se presenta propuesta de Estudio de Detalle cuyo objeto es la parcela indicada.

e) Con fecha 23/08/2023 se presenta una nueva propuesta de Estudio de Detalle, ampliado el contenido del primer borrador, junto con la solicitud.

f) 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.

g) Con fecha 18/09/2023 se emite informe jurídico favorable.

h) 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.

i) El anuncio público en la Prensa Local se efectuó en el periódico Melilla Hoy, en su edición de 08/11/2023.

j) Durante el período de audiencia pública no se ha presentado ninguna alegación, según consta en los documentos incorporados al expediente.

k) 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.